

5-2 DISPOSITIONS RELATIVES A L'APPLICATION DE LA LOI SRU (article L302-5 du CCH)

5-2-1/ Communes concernées (loi du 18 janvier 2013)

Les communes dont la population est supérieure ou égale à 3 500 habitants, appartenant à une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, doivent disposer sur leur territoire de 25 % ou 20 % de logements locatifs sociaux parmi leurs résidences principales.

5-2-2/ Exemption des communes aux obligations SRU (loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017)

Conformément à l'article 97 de la loi égalité et citoyenneté, et plus particulièrement à l'instruction du 09 mai 2017 relative au dispositif d'exemption remodelé, les communes peuvent être exemptées des obligations SRU si elles répondent à l'un des critères énumérés ci-après.

a) avoir plus de la moitié de leur territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité résultant de l'application des dispositions du deuxième alinéa du III de l'article L.302-5 du CCH (plan d'exposition au bruit, servitude de protection, plan de prévention des risques technologiques ou naturels) ;

b) être situées dans une agglomération (unité urbaine au sens de l'INSEE) de plus de 30 000 habitants dont le taux de tension sur la demande de logement social est inférieur à 2 ;

c) être situées hors d'une agglomération (unité urbaine au sens de l'INSEE) de plus de 30 000 habitants et être insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par les services de transports en commun. Une bonne desserte des communes se caractérise depuis ses bassins par les transports précités, à raison d'une fréquence inférieure au quart d'heure, aux heures de pointe du matin et du soir.

Un décret fixe, au moins au début de chaque période triennale, la liste des communes appartenant aux agglomérations ou aux EPCI à fiscalité propre et exemptées des obligations SRU.

5-2-3/ Les logements retenus

- logements appartenant aux organismes HLM
- logements appartenant aux SEM (convention APL avec plafond de ressources)
- logements des collectivités locales (logement communal)
- logements des propriétaires privés réhabilités avec les aides ANAH
- logements des autres personnes physiques ou morales privées (SOLIHA, FL, SCI, SAGEC)
- Foyers personnes handicapées, personnes âgées, travailleurs migrants et jeunes travailleurs
- résidences sociales et résidences universitaires
- places de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)
- places de centre d'accueil pour demandeur d'asile (CADA)
- logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative
- terrains locatifs familiaux en état de service concernant l'accueil des gens du voyage

Suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN), sont assimilés aux logements sociaux :

- logements occupés par des titulaires de contrats en location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, à compter de la signature du contrat intervenue après la publication de la loi ELAN et pendant les cinq années suivant la levée d'option
- logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'art. L255-1, à compter du 1^{er} janvier 2019

Particularités

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article L443-7 (loi du 23 novembre 2018)