

5 - 1 PRINCIPAUX TEXTES LEGISLATIFS ET OBLIGATIONS DE LA LOI SRU

5-1-1/ Texte fondateur : loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

Les dispositions de la loi s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 3500 habitants, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants et dans lesquelles le nombre de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales.

Peuvent être exemptés des obligations SRU :

- les communes appartenant à un EPCI à fiscalité propre (doté d'un programme local de l'habitat exécutoire) en décroissance démographique
- les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit ou d'une servitude de protection ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels ou d'un plan de prévention des risques miniers

5-1-2/ Textes modificatifs

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (loi ENL)

- prise en compte pendant cinq ans les logements vendus à leurs locataires et les logements privés dont la convention APL est venue à échéance
- éligibilité des dépenses effectuées en faveur de la création d'emplacement d'aires permanentes d'accueil des gens du voyage et de la moins-value résultant de la mise à disposition par bail emphytéotique de terrain en vue de la réalisation de LLS
- possibilité de reporter les dépenses déductibles sur plus d'un an
- mise en place des commissions départementales et nationales dans le cadre des bilans triennaux

Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion

À compter du 1^{er} janvier 2008, les dispositions de la loi s'appliquent également aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants, dont la population est au moins égale à 3500 habitants et dans lesquelles le nombre de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales.

Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de logement social

➤ Principales modifications

- Passage du taux à 25 % minimum de logements locatifs sociaux dont doivent disposer désormais les communes éligibles, situées en territoire tendu.

Taux maintenu à 20 % pour les communes dont le parc de logements existants ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

Appartenance des communes à une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50000 habitants.

- Report à l'horizon 2025 de l'échéance de rattrapage du déficit de logements locatifs sociaux selon un rythme de rattrapage défini sur quatre périodes triennales (25 % pour la période 2014-2016, 33 % pour la période 2017-2019, 50 % pour la période 2020-2022, 100 % pour la période 2023-2025).
- Introduction de la typologie des logements locatifs sociaux dans les objectifs triennaux : 30 % minimum de PLAI et 30 % maximum de PLS.

➤ Autres modifications

- passage à 4 000,00 € le seuil minimum du prélèvement effectué à la commune
- redéfinition du circuit de reversement des prélèvements par ordre de priorité : EPCI délégataire des aides à la pierre, EPFL, EPF d'État, FAU
- création du Fonds national de développement de l'offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) en tant que bénéficiaire de la majoration du prélèvement
- suppression de la possibilité donnée aux EPCI de reverser aux communes une partie du prélèvement
- report des dépenses déductibles sur 2 ans (au lieu d'1 an)
- ajout des dépenses liées à la dépollution et les fouilles archéologiques
- possibilité donnée aux préfets de multiplier jusqu'à 5 fois (au lieu de 2 en 2000) les prélèvements sur les communes carencées

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR)

- prise en compte dans l'inventaire SRU des terrains familiaux locatifs aménagés au profit des gens du voyage et les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative ainsi que les dépenses effectuées en ce sens et à déduire du prélèvement sur ressources fiscales
- rôle du préfet renforcé dans le cadre du transfert du droit de préemption urbain en commune carencée
- renforcement des outils au service des politiques foncières des collectivités

La loi n° 2015-991 du 07 août 2015 portant nouvelle organisation de la République (loi NoTRE)

- regroupement des régions, la région Aquitaine (5 départements) devient la région Nouvelle Aquitaine (12 départements)
- regroupement des EPCI, les 10 EPCI du pays basque se regroupent en une seule EPCI (la communauté d'agglomération pays basque)

regroupements mis en vigueur au 1^{er} janvier 2017

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

- dispositif remodelé d'exemption des communes aux obligations SRU
- notification des objectifs triennaux par le préfet
- obligation de respecter la typologie de financement dans la production de logements sociaux
- passage de 20 % à 25 % le taux de prélèvement par logement manquant
- suppression du reversement du prélèvement au FAU et remplacement par le Fonds national des aides à la pierre (FNAP ex FNDOLLTS)

- exonération de prélèvement pendant trois ans pour les communes nouvellement entrantes dans le dispositif SRU et possibilité d'aménager leurs obligations SRU sur une période triennale supplémentaire au-delà de 2025

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN)

- dérogation au premier alinéa de l'article L302-8 pour toute commune nouvellement soumise aux obligations de la loi SRU à compter du 1^{er} janvier 2015 disposera de cinq périodes triennales pleines pour atteindre le taux de 25 % ou 20 % de logements locatifs sociaux
- allongement de 5 à 10 ans la durée pendant laquelle les logements locatifs sociaux vendus continuent d'être décomptés dans le dispositif SRU
- prise en compte dans l'inventaire des contrats de location-accession (PSLA) et du bail réel solidaire (BRS)

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS)

➤ Principales modifications

- Suppression de l'échéance 2025 au profit d'un dispositif de rattrapage glissant et différencié du déficit de logements locatifs sociaux (LLS)
Fixation d'un taux de rattrapage triennal de référence à **33 %** du déficit de LLS
Relèvement automatique du taux de 33 % à l'approche de l'objectif :
 - 50 % dès que la commune présente un écart de 2 à 4 points de l'objectif
 - 100 % dès que la commune présente un écart de moins de 2 points de l'objectif
 Ajustement du taux des communes « nouvellement entrantes » : 15 % pour un triennal plein, puis à 25 % pour le second triennal avant d'être porté au taux de référence de 33 % à compter de la troisième période
- Contrat de mixité sociale (CMS) : cadre de référence d'engagement et de moyens permettant à la commune l'atteinte de ses objectifs
Conclu entre la commune, l'Etat et l'EPCI à fiscalité propre
Possibilité pour le préfet de relever le taux de rattrapage de 33 % avec l'accord du maire
Possibilité d'abaisser le taux de rattrapage, durant 3 triennaux consécutifs dans la limite de
 - 25 % pour les communes soumises au taux de référence de 33 %
 - 40 % pour les communes soumises au taux de 50 %
 - 80 % pour les communes soumises au taux de 100 %
 Modulation à la baisse du taux de rattrapage conditionnée à la conclusion d'un CMS
Obligation pour le préfet de proposer un CMS aux communes carencées
Fondement du bilan triennal
Autorisation de mutualisation des objectifs à l'échelle intercommunale à travers le CMS, exclusivement entre communes déficitaires, sous certaines conditions
- Adaptation des critères d'exemption des 3 régimes existants
L'exemption pour faible tension du marché locatif social est désormais ouverte à tous les territoires soumis à SRU
L'exemption pour desserte insuffisante par les transports en commun pour les communes hors des agglomérations de plus de 30000 habitants est remplacée par une exemption pour isolement ou difficulté d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants rendant la commune faiblement attractive
L'exemption pour inconstructibilité
 - ajout des zones de recul du trait de côte et périmètres de protection immédiats des points de captage
 - déconcentration de la décision d'exemption (arrêté préfectoral)
 - obligation de production de 25 % pour toute opération de plus de 12 logements ou de 800 m² pour les communes hors agglomérations ou EPCI faiblement tendus, qui remplissent les conditions d'exemption pour inconstructibilité

- En cas de carence, le taux de majoration du prélèvement ne peut être inférieur au rapport entre le nombre de logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements à atteindre
Conservation du plafonnement actuel du prélèvement en cas de carence (quintuplement)
Abrogation du transfert à l'État des droits de réservation de la commune, de la suspension ou la modification des conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs sociaux, de l'obligation de la commune de communiquer au préfet la liste des bailleurs et des logements concernés
Possibilité pour le préfet, sur demande motivée de la commune, de renoncer à exercer lui-même le DPU, dans le cadre d'une opération portant sur un bien identifié

➤ Autres modifications

- Prise en compte de la suppression de la taxe d'habitation pour l'inventaire des résidences principales
- Ajout dans les dépenses déductibles des coûts d'éviction et de création d'aires de grand passage
- Suppression de la commission départementale SRU
- Modification des PLH pour intégrer les adaptations d'objectifs et suppression des dispositifs de mutualisation existants
- Exonération des opérations de logement du ministère de la Défense des servitudes de mixité sociale et exclusion de ces logements du décompte des résidences principales
- Possibilité pour l'État de vérifier le bon usage des fonds issus du prélèvement et de prescrire des mesures correctives à défaut, transmission par les bénéficiaires d'un rapport annuel sur l'utilisation des fonds
- Exonération du prélèvement sur ressources fiscales pour les communes bénéficiant de la 3ème fraction de la dotation de solidarité rurale (DSR) dans les mêmes conditions que les communes percevant la DSU
- Interdiction de vente HLM dans les communes carencées qui n'ont pas conclu de CMS, sauf au bénéfice d'autres OHLM