

## LA LOI SRU , DISPOSITIF ET BILAN TRIENNAL 2017-2019 EN AUVERGNE-RHONE-ALPES

### UN DISPOSITIF TERRITORIALISÉ

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à assurer une répartition équilibrée du parc social sur l'ensemble du territoire dans un objectif de mixité sociale afin de répondre à la pénurie de logements sociaux pour les ménages modestes. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc de résidences principales.

Les communes dites «SRU» ont l'obligation de disposer d'une part minimale de logements sociaux de 20 ou 25 % suivant le taux de tension\* exprimé sur le territoire. Sont concernées les communes de plus de 3 500 habitants dans une agglomération ou dans un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Des exemptions existent, fixées par décret en amont de chaque période triennale. Tous les trois ans, le préfet fixe des objectifs triennaux

de rattrapage aux communes qui ne remplissent pas cette obligation (communes dites déficitaires). À la fin de la période triennale, les services de l'État, dans le cadre d'une procédure contradictoire, vérifient l'atteinte des objectifs. En fonction des résultats, certaines communes font l'objet d'un arrêté de constat de carence. Cette vérification porte sur l'atteinte de l'objectif quantitatif (nombre de logements) ainsi que l'atteinte de l'objectif qualitatif (part de logements les plus sociaux).

\* Le taux de tension est le rapport entre le nombre de demandes de logements locatifs sociaux et le nombre d'emménagements annuels, hors mutation interne dans le parc locatif social (données provenant du Système National d'Enregistrement, SNE). Depuis le décret n° 2019-661 du 27 juin 2019, ce ratio de tension est apprécié sur trois années glissantes. S'il est inférieur à 4, le taux de logements sociaux à atteindre pour les communes est de 20 %, sinon de 25 %.

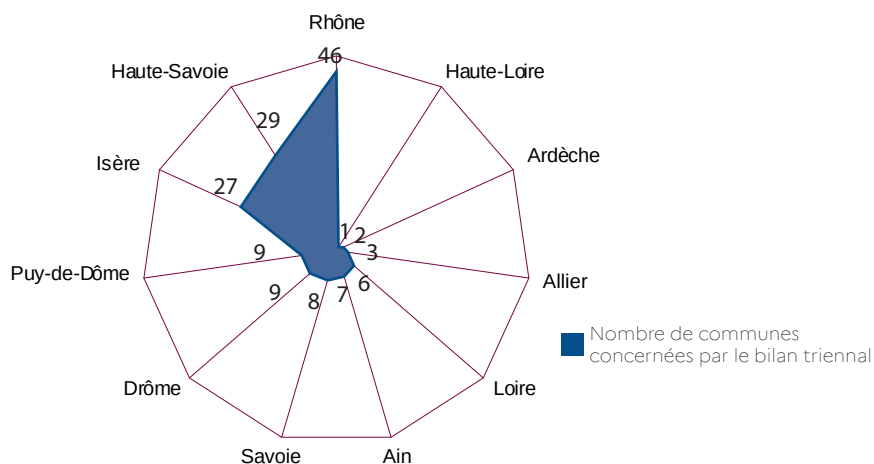
### LE BILAN TRIENNAL RÉGIONAL SRU 2017-2019

#### Nombre de communes concernées et leur répartition

**252** communes réparties dans 11 départements sont concernées par l'article 55 de la loi SRU, soit 6 % des communes de la région couvrant **50 %** de la population.

**147** communes déficitaires n'atteignant pas les 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux imposés par la loi sont soumises à des obligations de rattrapage pour ce triennal : **70 %** d'entre elles se situent dans le Rhône, en Isère et en Haute-Savoie.

#### Répartition par département des 147 communes soumises au rattrapage de logements sociaux pour ce triennal



**25 300** logements sociaux ont été décomptés de 2017 à 2019 sur les 147 communes déficitaires, soit un taux de réalisation moyen de 125 % par rapport à la somme des objectifs triennaux fixés fin 2017. Seul le département de l'Ardèche a produit moins de 100 % de ses objectifs.

**40 %** des agréments de logements locatifs sociaux attribués en 2019 sont situés dans les communes déficitaires SRU : cette dynamique est ainsi un enjeu fort pour la réponse aux besoins des ménages.

Ce résultat masque néanmoins des disparités entre les communes qui vont à l'encontre de l'objectif de mixité sociale à cette échelle.

Sur les 147 communes :

- **71** ont complètement atteint leurs objectifs triennaux quantitatifs et qualitatifs (48,3 %)
- **76** n'ont pas atteint l'intégralité de leurs objectifs de rattrapage (51,7 %) dont 26 n'ont atteint ni leurs objectifs quantitatifs ni qualitatifs

**La procédure de carence : Importance du cadrage régional de carence**

Afin d'harmoniser l'évaluation de la situation des communes susceptibles d'être carencées et de garantir l'équité de traitement des territoires et des communes entre elles, en Auvergne-Rhône-Alpes, un cadrage régional de carence a été validé en Comité administratif régional par les préfets de département et le préfet de région puis présenté au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement plénier le 18 février 2020, dans un objectif de transparence de l'exercice du bilan SRU.

À l'issue de la procédure de carence menée auprès des 76 communes n'ayant pas respecté leurs obligations, 42 projets d'arrêtés de carence ont été transmis à la Commission Nationale SRU pour avis. Celle-ci a salué la qualité du cadrage régional et suivi les propositions des préfets. Le CRHH plénier en décembre 2020 a été consulté pour avis et les 42 communes ont fait l'objet d'arrêtés de constat de carence signés par les préfets de département. 34 communes n'ayant pas respecté l'intégralité de leurs obligations de rattrapage n'ont pas été proposées à la carence, compte tenu des difficultés qu'elles ont rencontrées pour construire des logements sociaux (report ou annulation

d'opérations résultant de recours contentieux contre des permis de construire, inconstructibilité

due aux risques inondations par exemple).

**Cadrage régional de carence pour le bilan triennal SRU 2017-2019**

**Engagement de la procédure de carence :** Conformément aux dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les préfets de département font part de leur intention d'engager la procédure de constat de carence à toutes les communes qui :

- soit n'ont pas atteint les objectifs quantitatifs de logements sociaux à réaliser sur la période 2017-2019 ;
- soit n'ont pas respecté leurs objectifs qualitatifs en termes de répartition équilibrée de typologie de financements, à savoir une part minimale de 30 % de PLAI et une part maximale de 30 % de PLS. Par exception, la part maximale de PLS est ramenée à 20 % pour les communes, non couvertes par un PLH, dont la part de logements locatifs sociaux est inférieure à 10 % du total des résidences principales (article L.302-8 III du code de la construction et de l'habitation).

**Prononcé de la carence :** La mise en carence relève de la compétence des préfets de département. Le présent cadrage régional, validé en CAR du 29 janvier 2020, vise à garantir une cohérence régionale et à s'assurer d'une égalité de traitement dans l'évaluation de la situation des communes soumises à la procédure de carence. Il retient le **principe du carencement de toute commune n'ayant pas atteint les objectifs quantitatifs de logements sociaux qui lui ont été assignés ou n'ayant pas respecté les objectifs qualitatifs de répartition équilibrée de typologie de financements qui lui étaient applicables**, en prévoyant toutefois un socle commun régional d'exceptions possibles, basé sur une trame d'analyse communale devant être renseignée et transmise à la DREAL.

Le tableau ci-après permet de visualiser les situations dans lesquelles il est possible, par exception au principe général de carencement et dans le respect de la trame d'analyse communale prévue en annexe, de ne pas envisager la mise en place d'un constat de carence pour une commune n'ayant pas respecté ses objectifs quantitatifs ou qualitatifs de rattrapage.

	<b>Bilan qualitatif respecté :</b> part de PLAI > 30 % et part de PLS < 30 %	<b>Bilan qualitatif partiellement respecté</b> (cf conditions précisées ci-après)	<b>Bilan qualitatif non respecté :</b> part de PLAI < 30 % ou part de PLS > 30 %
Bilan quantitatif > 100 %	<b>carence sans objet</b>	<b>carence éventuelle</b>	<b>carence systématique</b>
80 % > Bilan quantitatif > 100 %	<b>carence recommandée</b>	<b>carence recommandée</b>	<b>carence systématique</b>
Bilan quantitatif < 80 %	<b>carence systématique</b>	<b>carence systématique</b>	<b>carence systématique</b>

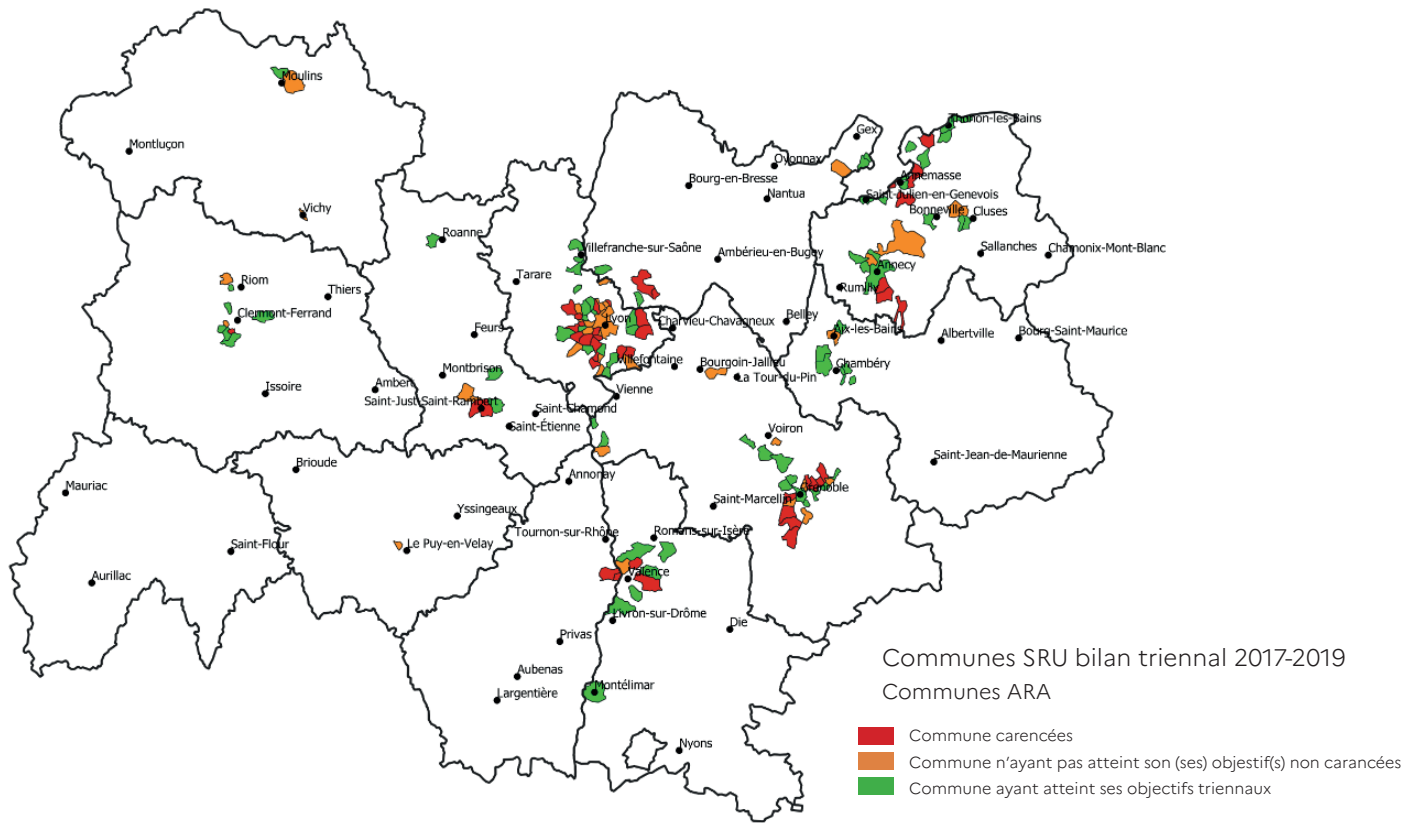
**Exception générale :** les communes soumises pour la première fois à des objectifs de rattrapage lors de la période triennale 2017-2019 peuvent ne pas être carencées.

**Le bilan qualitatif est considéré comme partiellement respecté (conditions alternatives) lorsque :**

- la part minimale de PLAI est respectée mais la part maximale de PLS dépassée en raison d'une ou plusieurs opérations exceptionnelles de logements-foyers (EHPAD...) ou résidences étudiantes ;
- la part maximale de PLS est respectée mais la part minimale de PLAI n'est pas atteinte en raison de l'importance particulière du conventionnement du parc existant dans l'atteinte des objectifs quantitatifs de rattrapage (communes ayant assuré au moins un quart de leurs objectifs triennaux de rattrapage grâce au conventionnement de logements

1

## Carte régionale des communes carencées et liste des communes carencées par département



Département	Commune
Ain	Dagneux
	Montluel
Ardèche	Guilherand-Grange
	Saint-Péray
Drôme	Chabeuil
	St-Marcel-les-Valence
Isère	Claix
	Corenc
	Meylan
	Montbonnot
	Saint-Ismier
	Seyssinet
	Varces
	Vif
Loire	St-Just-St-Rambert
Puy-de-Dôme	Beaumont
Rhône	Brindas
	Chaponost
	Charly
	Corbas
	Fontaines-Sur-Saône

Rhône	Genas
	Grezieu-la-Varenne
	Lentilly
	Marcy-L'Étoile
	Meyzieu
	Millery
	Mions
	Oulins
	St-Didier-au-Mont-D'or
	Ste-Foy-lès-Lyon
St-Genis-Laval	
St-Genis-Les-Ollières	
Haute-Savoie	Ambilly
	Cranves-Salles
	Doussard
	Gaillard
	Reignier-Esery
	Sciez
	Sevrier
St-Cergues	
St-Jorioz	



## Tableau de synthèse du bilan triennal 2017-2019

Département	Nombre de communes concernées par le bilan triennal	Nombre de communes ayant atteint ses objectifs quantitatifs et qualitatifs	% de communes ayant atteint ses objectifs quantitatifs et qualitatifs	Nombre de communes soumises à la procédure de carence	Nombre de communes carencées	% de communes carencées
Ain	7	4	57,1%	3	2	66,7%
Allier	3	1	33,3%	2	0	0,0%
Ardèche	2	0	0,0%	2	2	100,0%
Drôme	9	6	66,7%	3	2	66,7%
Isère	27	12	44,4%	15	8	53,3%
Loire	6	3	50,0%	3	1	33,3%
Haute-Loire	1	0	0,0%	1	0	0,0%
Puy-de-Dôme	9	6	66,7%	3	1	33,3%
Rhône	46	16	34,8%	30	17	56,7%
Savoie	8	7	87,5%	1	0	0,0%
Haute-Savoie	29	16	55,2%	13	9	69,2%
<b>Total</b>	<b>147</b>	<b>71</b>	<b>48,30 %</b>	<b>76</b>	<b>42</b>	<b>55,30 %</b>

L'atteinte des objectifs qualitatifs a été examinée de près pour ce bilan triennal. Cette condition était un réel enjeu pour les communes qui devaient respecter la production d'au moins 30 % de logements locatifs très sociaux (PLAI) et un maximum de 30 % de logements

locatifs sociaux de type PLS conformément à la loi.

### Les conséquences de la carence

Les conséquences de la carence sont financières par la majoration du taux des prélèvements annuels des communes. La carence d'une

commune permet également au préfet de département de disposer de leviers d'intervention dont la reprise du droit de préemption urbain et de la gestion du contingent communal de logements réservés.

## LES CONTRATS DE MIXITÉ SOCIALE



### Un outil de concertation et de dialogue avec les communes déficitaires

L'objectif de ce contrat passé entre le préfet de département et les communes déficitaires, notamment carencées, qui le souhaitent, est de proposer un cadre opérationnel d'actions leur permettant d'engager une démarche volontaire pour atteindre leurs obligations légales de logements sociaux. Ce contrat détermine pour chacune des

périodes triennales qu'il couvre, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre ainsi que les engagements pris par les différentes parties prenantes, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et financement des logements locatifs aux publics prioritaires.

Pour la période 2020-2022, 37 CMS ont été signés en Auvergne-Rhône-Alpes et 16 sont en cours d'élaboration pour la période 2023-2025.

Le projet de loi différenciation, décentralisation, déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) prévoit les modalités de prolongation du dispositif SRU au-delà de 2025. L'outil CMS constituerait un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs SRU tout en tenant compte de ses spécificités locales.



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
AUVERGNE-  
RHÔNE-ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Directeur de la publication : DREAL Auvergne-Rhône-Alpes  
Pilotage, coordination : service HCVD  
Mise en page septembre 2021  
Ce document est téléchargeable sur :  
[www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr](http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr)

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes  
69453 Lyon cedex 06 - Tél. 04 26 28 60 00  
[www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr](http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr)