



LA LOI SRU BILAN TRIENNAL 2020-2022 EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Le dispositif de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU »¹, vise à assurer une répartition équilibrée de l'offre de logement social sur l'ensemble du territoire, garante de la mixité sociale et de la solidarité territoriale.

C'est pourquoi ce dispositif impose aux communes les plus peuplées de disposer d'une part minimale de logements sociaux au sein de leur parc résidentiel.

LES COMMUNES CONCERNÉES PAR LA LOI SRU

Les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération au sens de l'Insee (unité urbaine) ou une intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

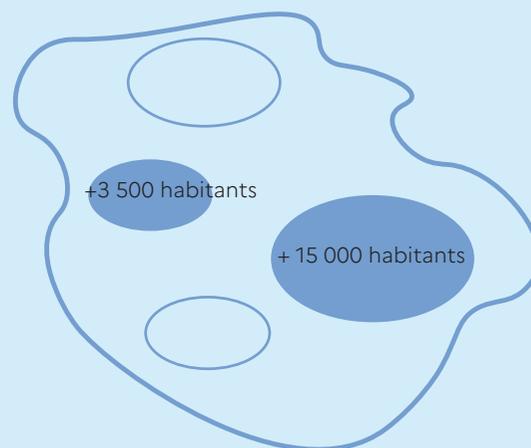
En Auvergne-Rhône-Alpes, près de 290 communes sont soumises à la loi SRU pour la période triennale 2020-2022 (soit 7 % des communes de la région, couvrant 53 % de la population)

Pour ces communes soumises à la loi SRU :

- un état des lieux du nombre de logements sociaux est réalisé par les services de l'État chaque année afin de déterminer le taux de logements sociaux effectif sur le territoire communal, en regard des résidences principales.
- les obligations au titre de la loi SRU sont adaptées au contexte de tension de la demande : l'objectif est de disposer de 25 % de logements sociaux au sein du parc communal de résidences principales, ou 20 % dans les territoires moins tendus.

Des exemptions existent, fixées par [décret](#) en amont de chaque période triennale, au motif de l'inconstructibilité du territoire, de sa faible attractivité ou de la faible tension sur la demande de logement social.

Unité urbaines ou EPCI de plus
de 50 000 habitants



LE RYTHME DE RATTRAPAGE DES OBJECTIFS

Les communes ne disposant pas de suffisamment de logements sociaux au regard du taux applicable (20 % ou 25% de leur parc résidentiel) sont dites « déficitaires » et doivent rattraper leur retard en produisant des logements sociaux selon un rythme fixé par la loi, qui dessine une trajectoire de rattrapage (objectifs triennaux).

Ainsi, tous les 3 ans, un objectif quantitatif de rattrapage est fixé, correspondant à une partie du « reste à faire » (logements sociaux manquants). Cette part de logements sociaux à produire doit être composée au minimum de 30 % de logements les plus sociaux² et d'un maximum de 30 % de logements les moins sociaux³.

Un prélèvement annuel est opéré sur les ressources fiscales des communes déficitaires, proportionnel au potentiel fiscal et au déficit en logements sociaux par rapport aux objectifs. Les communes ont cependant la faculté de déduire du prélèvement les montants qu'elles investissent en faveur du logement social. La prise en compte de ces dépenses déductibles peut ainsi conduire à réduire le prélèvement, voire le ramener à zéro. Ce mécanisme vise à inciter les communes à soutenir les projets de logements sociaux.

Pour la période triennale 2020-2022, l'obligation légale était d'avoir réalisé 50 % des logements sociaux manquants à l'issue de la période.

1 - codifié aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation

2 - financés par PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), ou assimilés

3 - financés par PLS (Prêt Locatif Social), ou assimilés

Depuis la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification, dite loi « 3DS », qui a supprimé l'échéance de 2025 pour l'atteinte des objectifs, et qui s'applique pour la période triennale 2023-2025, les communes déficitaires auront l'obligation de réaliser 33 % des logements manquants par période triennale, dans le cas commun, avec une adaptation à la situation de chaque commune (par exemple pour les communes nouvellement entrantes dans le dispositif).

L'EXERCICE DU BILAN TRIENNAL ET L'IMPORTANCE DU CADRAGE RÉGIONAL

Le bilan triennal consiste à comparer l'état des réalisations avec les objectifs de rattrapage.

En Auvergne-Rhône-Alpes, 17 776 logements sociaux ont été décomptés de 2020 à 2022 sur les 130 communes déficitaires, soit un taux de réalisation moyen de 73% par rapport à la somme des objectifs triennaux fixés fin 2020, dans un contexte socio-économique difficile (crise sanitaire, ralentissement général de la construction de logements...).

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, prenant en compte les nouveaux rythmes de rattrapage introduits par la loi 3DS et l'impact du contexte socio-économique, a été validé en Comité administratif régional, présidé par Madame la préfète de région. Il a été présenté au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) plénier le 13 octobre 2023, dans un objectif de transparence de l'exercice du bilan triennal.

Sur les 130 communes de la région Auvergne-Rhône-Alpes soumises au bilan triennal 2020-2022, 36 ont atteint leurs objectifs triennaux à la fois quantitatifs et qualitatifs (soit 27,7%), un niveau comparable à la moyenne nationale (30%).

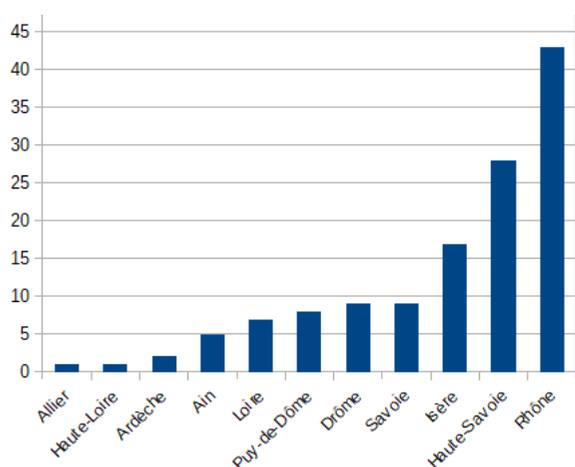
75 % des communes ont respecté leurs objectifs qualitatifs, en progression de 6 points par rapport à la période triennale précédente.

70 % des communes déficitaires de la région se situent dans le Rhône, la Haute-Savoie et l'Isère. Aucune commune n'est concernée dans le Cantal.

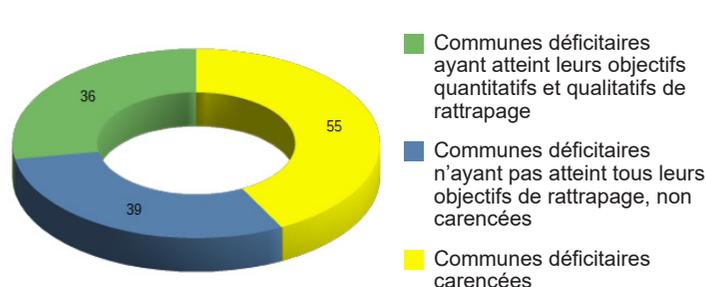
Une procédure de carence, donnant lieu à un temps d'échange contradictoire entre l'État et les communes concernées, a été menée auprès des 94 communes n'ayant pas respecté leurs obligations (72 % des communes soumises au bilan triennal). 55 projets d'arrêtés de carence ont ensuite été transmis à la Commission Nationale SRU pour avis. Celle-ci a salué la qualité du travail d'analyse et l'application rigoureuse du dispositif, et suivi les propositions des préfets, moyennant quelques ajustements. Le CRHH plénier a été consulté pour avis en octobre 2023 et les 55 communes ont fait l'objet d'arrêtés de constat de carence⁴ signés par les préfets de département.

39 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).

Répartition par département des 130 communes déficitaires, soumises au rattrapage de logements sociaux pour le triennal 2020-2022



Situation des 130 communes déficitaires à l'issue du bilan triennal 2020-2022



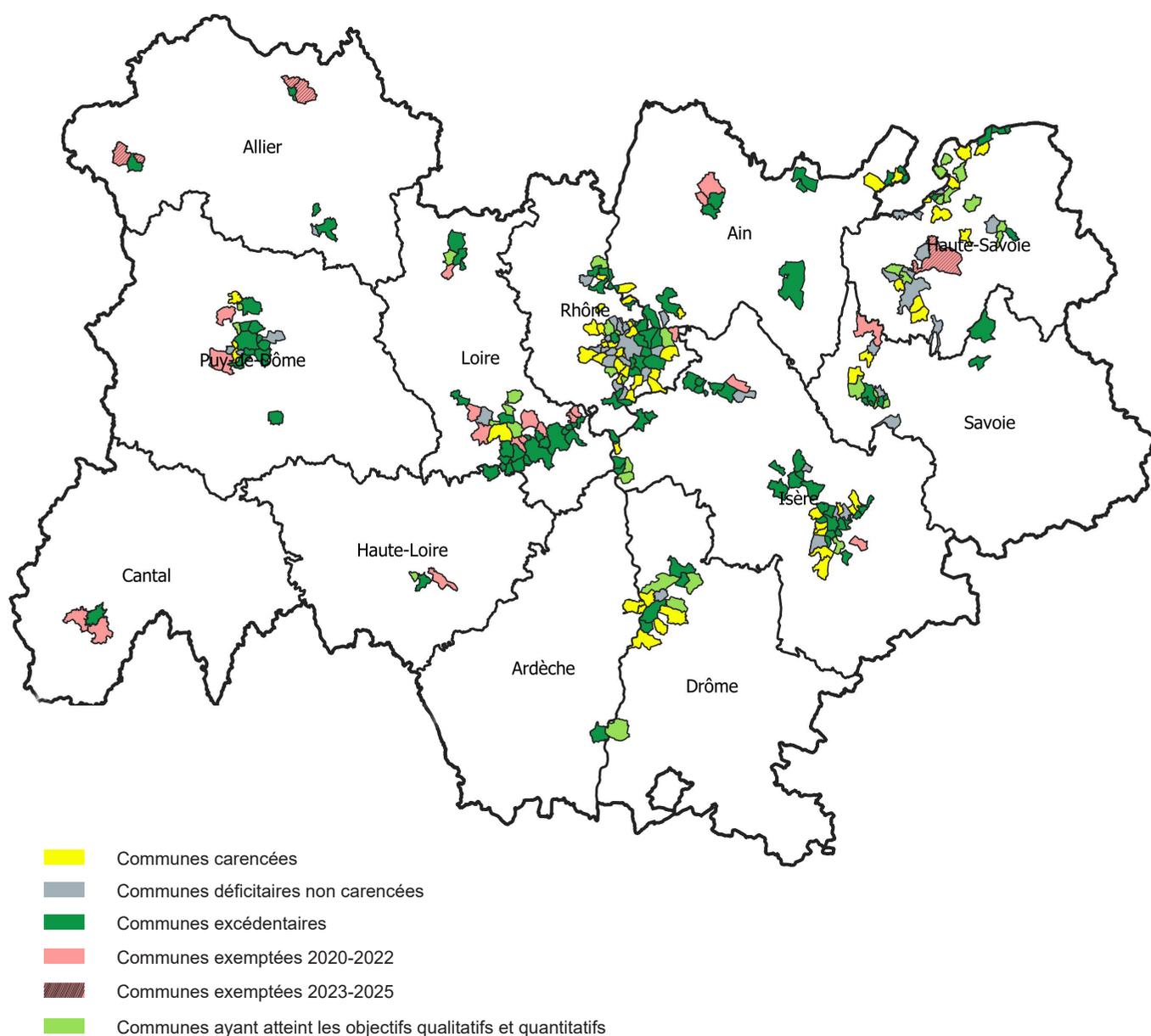
4 - La carence prononcée au titre du bilan de la période triennale 2020-2022 s'applique à compter de la prise des arrêtés de constat de carence (fin d'année 2023). Les majorations de prélèvements s'appliquent à compter du 1er janvier 2024 pour une période de 3 ans au maximum.

QUELLES CONSÉQUENCES DU CONSTAT DE CARENCE ?

Les communes carencées à l'issue des échanges contradictoires sont soumises à une majoration des prélèvements sur la période triennale suivante (jusqu'à cinq fois le montant du prélèvement initial dû). Le constat de carence implique également, notamment, un transfert automatique au préfet du droit de préemption urbain et l'obligation de respecter une part minimum de 30 % de logements PLUS⁵-PLAI dans les opérations de taille significative. Le préfet peut en outre reprendre la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme sur tout ou partie du territoire de la commune carencée.

Dans la région, 8 communes carencées sont concernées par une reprise de la compétence des autorisations d'urbanisme par l'État (69 communes au niveau national).

Carte régionale des communes soumises à la loi SRU Situation à l'issue du bilan triennal 2020-2022



5 - Logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social et correspondant à des locations HLM (Habitation à Loyer Modéré). Le loyer est modéré.

6 - Le détail de la situation de chaque commune concernée peut être consulté sur <https://www.ecologie.gouv.fr/sru>, simulateur SRU en cours d'actualisation.

Liste des communes carencées à l'issue du bilan triennal 2020-2022

Département	Commune
Ain	Dagneux
	Prevessin-Moens
	Reyrieux
	Thoiry
Ardèche	Guilherand-Granges
	Saint-Péray
Drôme	Beaumont-lès-Valence
	Bourg-lès-Valence
	Chabeuil
	Étoile-sur-Rhône
Isère	Corenc
	Montbonnot-Saint-Martin
	Saint-Clair-du-Rhône
	Saint-Ismier
	Sassenage
	Seyssinet-Pariset
	Seyssins
	Varcès-Allières et Risset
	Vif
Loire	Saint-Just-Saint-Rambert
Puy-de-Dôme	Ceyrat
	Chamalières
	Châtel-Guyon
Rhône	Brindas
	Caluire-et-Cuire

Département	Commune
Rhône	Chaponnay
	Charly
	Chazay-d'Azergues
	Collonges-au-Mont-d'Or
	Communay
	Genas
	Genay
	Irigny
	La Mulatière
	La Tour-de-Salvagny
	Lentilly
	Limas
	Mions
	Saint-Genis-Laval
	Saint-Genis-les-Ollières
	Saint-Symphorien-d'Ozon
	Sainte-Foy-lès-Lyon
	Tassin-la-Demi-Lune
	Vaugneray
	Savoie
Le-Bourget-du-Lac	
Haute-Savoie	Allinges
	Gaillard
	Poisy
	Reignier-Ésery
	Saint-Cergues
	Saint-Jorioz
	Saint-Pierre-en-Faucigny
	Sciez
	Sevrier

Légende :

« **commune** » :

commune carencée à l'issue du bilan triennal précédent (2017-2019)

LES CONTRATS DE MIXITÉ SOCIALE, OUTIL PRIVILÉGIÉ DE DIALOGUE ENTRE LES ACTEURS LOCAUX

Le contrat de mixité sociale (CMS) est une feuille de route à visée opérationnelle : l'article L.302-8-1 du code de la construction et de l'habitation le définit comme « un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage ».

Toute commune déficitaire en logements sociaux peut demander au préfet de conclure un CMS, et les communes carencées se le voient systématiquement proposer par le préfet. D'autres acteurs que la commune, l'État et l'intercommunalité (signataires obligatoires) peuvent participer à son élaboration, voire en être signataires : conseil départemental, établissements publics fonciers, établissements publics d'aménagement, bailleurs sociaux, etc.

L'objectif du CMS est de s'assurer que tous les leviers sont activés et que des engagements concrets sont actés, en matière d'action foncière, d'urbanisme et d'aménagement, de programmation et de financement du logement social, d'attribution aux publics prioritaires. Pour les communes déficitaires en logements sociaux, le CMS doit être annexé au programme local de l'habitat (PLH) par simple délibération de l'EPCI (voir [la synthèse du guide pour l'élaboration des CMS 2023-2025](#) et le document [Les PLH et PLUi-H en Auvergne-Rhône-Alpes](#)).

Dans la région, à la date du 1^{er} octobre 2024, **35 CMS ont été signés et 25 sont en cours d'élaboration ou en voie d'être signés.**

Le prochain bilan triennal sera effectué en 2026, pour examiner l'atteinte des objectifs fixés sur la période 2023-2025.