



Fiche repères

Article 55 Loi SRU : les modalités de mise en œuvre pour la période triennale 2026-2028

En bref

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, connue sous le nom de « loi SRU » vise, dans son article 55, à **rééquilibrer l'offre de logement social et abordable** en favorisant une répartition équilibrée du parc social, garante de la mixité sociale et de la solidarité territoriale. Modifié à plusieurs reprises depuis 2000, l'article 302-5 du CCH impose désormais aux **communes de plus de 3 500 habitants (1 500 dans l'unité urbaine de Paris) situées dans les agglomérations et les EPCI de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de 15 000 habitants de disposer d'au moins 25 % de logements sociaux**. Les territoires où la tension sur la demande de logement social est considérée comme insuffisante se voient fixer un objectif de 20%.

Le mécanisme de rattrapage

Les communes n'atteignant pas les objectifs légaux (communes déficitaires) se voient fixer un **objectif de rattrapage par période triennale**. Cet objectif quantitatif est assorti, depuis 2013, d'un objectif qualitatif, les communes déficitaires devant produire au moins 30% de PLAI et au plus 30% de PLS. Afin d'atteindre ses objectifs de rattrapage, une commune peut produire des logements locatifs sociaux, mais aussi des logements conventionnés issus du parc privé, des logements ou lits des logements-foyers, des places de CHRS et de CADA ou encore des logements en accession sociale, comptabilisés comme du PLS.

Pour ces communes déficitaires, la loi prévoit l'application de **prélèvements sur les ressources fiscales de la commune**. Un inventaire annuel des logements par commune est réalisé afin de définir le montant des prélèvements diminué des dépenses engagées en faveur de la production de logements sociaux, telles que définies dans la loi.

Lorsqu'au terme de la période triennale les objectifs de rattrapage n'ont pas été atteints, le préfet du département informe le maire de la commune de son intention d'engager « **la procédure de constat de carence** ». En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées et des difficultés rencontrées, le préfet pourra prononcer la carence de la commune.

Les modalités d'exemption

Certaines communes peuvent être exemptées de l'obligation d'atteindre 20 ou 25% de logements sociaux afin de tenir compte de situations locales spécifiques :

La faible attractivité du territoire et les difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois,

La faible tension de la demande selon un seuil (nombre de demandes / nombre d'attributions) défini par décret,

L'inconstructibilité du territoire si plus de la moitié du territoire urbanisé est concerné.

Actualités

- Le **décret n°2026-38 du 29 janvier 2026** fixe la liste des **78 communes exemptées au motif de la faible attractivité du territoire** et des **12 communes exemptées au motif de la faible tension sur la demande de logement social**. Les communes concernées par ce critère sont celles dont le nombre de demandeurs pour une attribution est inférieur à 2. Ce seuil est identique à la précédente période triennale. Il implique la perte d'exemption pour 46 communes (dont 10 en région Centre Val de Loire, 8 en Bretagne, 6 en Guadeloupe) et l'exemption de 9 nouvelles communes (dont 4 situées en région Provence Alpes Côte d'Azur).
- Le **décret n°2026-43 du 29 janvier 2026** fixe quant à lui le **seuil en-dessous duquel les communes soumises devront atteindre l'objectif de 20%, et non de 25%**. Ce seuil est fixé à 5,5 demandes pour une attribution, au lieu de 4 demandes pour une attribution lors de la précédente triennale. Ainsi, les communes de 8 agglomérations et 9 EPCI se voient désormais fixées un objectif de 25% alors que les communes de 6 agglomérations et 10 EPCI voient leur taux diminuer à 20%. En complément, certaines communes dont la tension est située entre 4 et 5,5 demandes pour une attribution atteignant déjà l'objectif de 20% ne sont donc pas considérées comme déficitaires du fait de ce nouveau seuil.

Glossaire

Articles de référence : L. 305-2 à 302-9 du CCH

- **Commune déficitaire** : une commune qui n'atteint pas l'objectif légal de 20 % ou 25 % de logements sociaux fixé par la loi.
- **Commune carencée** : une commune déficitaire qui n'a pas respecté les objectifs de rattrapage définis sur une période triennale et fait l'objet d'un arrêté de carence par le préfet à l'issue d'une procédure. Toute commune carencée est déficitaire, mais toute commune déficitaire n'est pas obligatoirement carencée. Les principaux effets de la carence sont la reprise du droit de préemption urbain par le préfet, la majoration des prélèvements obligatoires et l'impossibilité d'agrèer des logements intermédiaires. Elle peut aussi entraîner une reprise par l'Etat des autorisations d'urbanisme ou droit de réservation.
- **Objectifs triennaux** : obligations de production de logements locatifs sociaux fixées tous les trois ans par le préfet du département, définies en fonction du déficit constaté et des modalités prévues par la loi. Ils incluent des objectifs quantitatifs (nombre de logements à produire) et qualitatifs (répartition par types de financement).
- **Inventaire annuel** : dans les communes relevant du périmètre de la loi SRU, toutes les personnes morales propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux doivent transmettre, avant le 1er juillet de chaque année, au représentant de l'Etat dans le département, un inventaire par commune des logements sociaux engagés au 1er janvier. Cet inventaire permet de comptabiliser le nombre de logements locatifs sociaux et de calculer le prélèvement annuel proportionnel au déficit de logements sociaux constaté.

Ce que nous proposons

- Elaborer des **programmes locaux de l'habitat (PLH)** ambitieux et adaptés aux objectifs et contraintes locales, intégrant une stratégie foncière conciliant objectifs de production et de réduction de la consommation d'espace,

- Accompagner les territoires dans l'**élaboration de contrats de mixité sociale**, outil de dialogue entre l'Etat, les intercommunalités et les communes, ainsi qu'avec l'ensemble des acteurs de la production permettant d'impulser des dynamiques opérationnelles de production dans les communes déficitaires,
- Définir les **conditions de développement d'opérations innovantes contribuant à l'atteinte de l'objectif SRU**, notamment en acquisition-amélioration, en BRS ou dans le locatif privé,
- Accompagner les territoires pour la **délégation des aides à la pierre** (prise de compétences, évaluation) et pour l'**élaboration de système d'aides à la production de logements sociaux**.

Notre plus-value

- Un **accompagnement sur-mesure**, qui s'attache à partir des conditions et du contexte du territoire en conciliant les **enjeux stratégiques et opérationnels**,
- Une **vision nationale** et une **veille juridique** sur les évolutions législatives et réglementaires.

Ils nous ont fait confiance

- **Plus d'une cinquantaine de références en élaboration du PLH et de PLUI-H**
- **DREAL PACA**, étude sur la production de logements sociaux en acquisition amélioration dans les communes de Tarascon (13) et Pernes-les-Fontaines (84) (2025),
- **Ville de Marseille**, étude pré-opérationnelle pour le conventionnement du parc de logements non conventionnés des bailleurs sociaux (2024),
- **DDT de l'Aube**, étude visant à définir les besoins en logements sociaux sur les secteurs de Romilly-sur-Seine et Nogent-sur-Seine (2023),
- **Le Vésinet**, appui sur la définition des perspectives d'évolution de l'offre de logements locatifs sociaux pour la commune (2020),
- Délégation des aides à la pierre : **Conseil départemental du Puy-de-Dôme** (2022 – étude d'opportunité), **DDT et CD Indre et Loire** (2022), **CD de l'Hérault** (2023), **Tours Métropole Val de Loire** (2023) (évaluations).

Contact – 01 45 17 93 53

Emilie Belval-Lavillonnière – emilie.belval@espacite.com

Directrice générale déléguée

Géraldine Chalencon – geraldine.chalencon@espacite.com

Directrice opérationnelle

Anne-Charlotte Canet – ac.canet@espacite.com

Directrice opérationnelle