

## Notice technique Inventaire SRU

### Enjeux, utilisation

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a créé l'obligation pour les communes les plus urbaines de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales. La loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, a modifié ces dispositions, portant le seuil à **25% de logements sociaux** pour les communes les plus tendues, et à 20% pour les communes appartenant à une agglomération ou à un EPCI pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire. Le contrôle de cette obligation se fait par le biais d'un inventaire contradictoire annuel au 1er janvier.

### Communes concernées

Les communes entrant dans le champ de l'article 55 sont celles dont la population est au moins égale à **1 500 habitants** qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une **agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale** à fiscalité propre (depuis le 1er janvier 2008) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, **moins de 25%** des résidences principales.

Ce taux est de 20% dans certaines agglomérations, EPCI ou communes moins tendues. Ces territoires sont fixés par décret, selon trois critères de tension (vacance, demandeurs de logement social et bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30%).

En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération ou un EPCI dont le nombre d'habitants a décru entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à un EPCI à fiscalité propre doté d'un PLH exécutoire.

En sont exemptées également 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 (PEB) approuvé, d'une servitude de protection, d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT), d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN), ...

### Déroulement de la procédure

L'établissement de l'inventaire se déroule sur une année et fait intervenir les propriétaires des logements locatifs sociaux, les communes, les DDT/UT et le préfet.

Depuis 2011, l'inventaire est réalisé simultanément à une autre enquête : le répertoire du parc locatif social (RPLS). Les logements qui n'entrent pas dans le champ du RPLS (CHRS, résidences sociales, logements conventionnés ANAH) sont inventoriés par ailleurs, par enquête des DDT et UT auprès des propriétaires ou à défaut, des gestionnaires. Cette première étape se déroule avant le 1er juillet.

Avant le 1er septembre, les services de l'État vérifient les données et l'inventaire est communiqué pour vérification aux maires des communes susceptibles d'être concernées, le nombre de résidences principales qui permettra un calcul exact n'étant pas connu au moment du lancement de la procédure. Cela implique d'engager aussi cette procédure auprès des communes qui ont un taux légèrement supérieur à 25% ou 20 % selon le cas.

Avant le 1er novembre, la commune fait remonter ses observations au préfet si le décompte est contesté.

Avant le 31 décembre, le préfet notifie à chaque commune concernée le nombre de logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article 55 de la loi SRU.

Avant le 28 février de l'année n+1, le préfet notifie à chaque commune concernée le nombre de résidences principales, ainsi que le nombre et le taux de logement sociaux retenus pour l'application de l'article 55 de la loi SRU.

## Logements pris en compte

Voici ci-dessous la description des logements décomptés dans l'inventaire SRU ([Article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation](#)) :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article [L. 351-2](#) ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à [l'article L. 351-2](#) et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article [L. 345-1](#) du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

## Modalités de diffusion

L'enjeu financier lié à cet inventaire lui confère une certaine confidentialité, du moins jusqu'à la notification du taux de logements locatifs sociaux et du prélèvement aux communes.

## **Fiabilité et limites de la source**

L'inventaire SRU ne concerne pas toutes les communes et les logements comptabilisés ne correspondent pas forcément à la définition usuelle du logement social. On ne peut donc pas faire de comparaison à l'échelle régionale, mais seulement sur les communes inventoriées.

De plus, les inventaires SRU ne sont pas fait systématiquement pour les communes dépassant les 20% de logements locatifs sociaux, c'est pourquoi il est difficile de comparer les taux de logements sociaux d'année en année.

Enfin, le nombre de communes concernées par l'article 55 a varié depuis la mise en application de la loi : dépassement du seuil, PEB modifié, limites d'agglomérations étendues, population croissante, loi DALO, loi Duflot... Ces modifications empêchent une comparaison homogène des communes sur toute la période d'application de la loi.

La procédure contradictoire de l'inventaire en fait une source entièrement fiable sur son champ.