

**Circulaire UHC/DUH n° 2005-50 du 5 août 2005 relative à la mise en œuvre des bilans prévus aux articles L. 302-9 et L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)**NOR : *SOCU0510354C**Textes sources :*

Article 55 de la loi n° 2000-1308 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Circulaire SOC/U/05/10268/C n° 2005-13 du 22 février 2005 relative à la mise en œuvre des bilans prévus aux articles L. 302-9 et L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

*Mots-clés* : logement locatif social, prélèvement.

*Publication* : *Bulletin officiel*.

*Le ministre de l'emploi de la cohésion sociale et du Logement à Mesdames et Messieurs les préfets de département (pour attribution) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région (pour information) ; direction départementale de l'équipement (pour attribution) ; direction régionale de l'équipement, centre d'études techniques de l'équipement, centre interrégionaux de formation professionnelle, agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (pour information) ; direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (pour attribution) ; direction des affaires économiques et internationales (pour information).*

Par circulaire n° 2005-13 du 22 février 2005, il vous avait été demandé de faire un état des lieux de l'application des dispositions des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation en interrogeant les maires des communes concernées.

La présente circulaire a pour objet de préciser l'esprit dans lequel vous devrez apprécier l'effort des communes qui n'ont pas rempli les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux que leur assignait la loi, et comment vous devez mettre en application les sanctions prévues par cette loi.

Appréciation du bilan.

Le premier alinéa de l'article L. 302-9-1 du CCH vous fait une obligation d'informer les maires des communes qui n'ont pas réalisé leurs objectifs de votre « intention d'engager la procédure de constat de carence ». Vous jugerez de l'opportunité de saisir les maires qui, sans atteindre leur objectif, en sont très près (plus de 80 %).

Cette information, à laquelle vous procéderez au plus tard le 15 septembre, doit être assortie conformément à la procédure décrite à l'article L. 302-9-1 :

- de la présentation des faits qui motivent l'engagement de la procédure : vous ne ferez état que de la comparaison des résultats et de l'objectif, du taux de réalisation qui en découle, ainsi que, le cas échéant, de l'absence de communication du bilan par la commune ;
- d'une invitation au maire à présenter ou à confirmer ses observations dans un délai au plus de deux mois.

La phase suivante de la procédure vous donne un important pouvoir d'appréciation sur l'opportunité ou non de prononcer la carence. Carence qui entraîne la majoration du prélèvement effectué sur les ressources fiscales des communes.

Il convient de distinguer deux cas :

- celui des communes ayant réalisé au moins la moitié de l'objectif et qui ont la volonté de réaliser des logements locatifs sociaux ; il apparaît opportun dans ce cas, d'engager en relation avec la déclinaison territoriale du plan de cohésion sociale et de l'accord national entre l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat, des négociations tripartites entre vous, le maire et les organismes HLM susceptibles d'intervenir sur le territoire de la commune concernée afin de fixer un programme de réalisation de logements locatifs sociaux pour les années à venir. Le cas échéant, vous inviterez ces communes à introduire dans les plans locaux d'urbanisme des mesures facilitant la réalisation de tels logements.

- celui des communes n'ayant engagé aucun programme de logements sociaux ou des programmes très inférieurs à l'objectif qui leur était assigné : dans ce cas, sauf motifs particulièrement sérieux et étayés, la carence doit être prononcée ce qui pourra entraîner, en cas de réalisation nulle, le doublement du prélèvement pour les trois prochaines années (2006-2009).

Parmi les motifs qui peuvent être pris en compte pour ne pas prononcer la carence on peut notamment citer la multiplication des recours des riverains ayant entraîné des contentieux, et donc des retards, la difficulté réelle à monter des opérations du fait de la rareté des terrains urbanisables et des contraintes dues à des servitudes diverses. Cependant, ces motifs ne devraient jamais justifier l'absence totale de création de logements locatifs sociaux.

Pour cette dernière catégorie de communes, il vous appartiendra, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 de prendre, après consultation du Comité régional de l'habitat ou d'une de ses formations, un arrêté motivé prononçant la carence de la commune et fixant le taux de majoration du prélèvement. Ce taux est au plus égal au rapport entre le nombre de logements sociaux non réalisés et l'objectif triennal qui était fixé, ce qui peut conduire au maximum au doublement du prélèvement. Le prélèvement majoré ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif de l'antépénultième exercice.

Vous voudrez bien me faire parvenir avant le 31 décembre 2005 un bilan détaillé des dispositions que vous aurez prises en application de la présente circulaire.

*Le ministre de l'emploi,  
de la cohésion sociale  
et du logement*  
Jean-Louis Borloo