

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE
*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

Circulaire du 7 février 2008 relative à la mise en œuvre des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (art. 55 de la loi SRU) pour le prélèvement de l'année 2008

NOR : *MLVU0803674C*

Références :

Articles L. 302-5 à L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Articles R. 302-14 à R. 302-24 du code de la construction et de l'habitation ;

Décret n° 2007-743 du 9 mai 2007 relatif aux dispositions particulières à certaines agglomérations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

Textes modifiés : circulaire n° 2007-2 UHC/SH du 9 janvier 2007 relative à la mise en œuvre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

Mots clés : prélèvement, logements sociaux.

Publication : *Bulletin officiel.*

Le ministre du logement et de la ville à Mesdames et Messieurs les préfets de département ; Mesdames et Messieurs de la direction dépaartementale de l'équipement (pour attribution) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région ; Mesdames et Messieurs de la direction régionale de l'équipement (pour information).

La présente circulaire a pour objet d'actualiser et de compléter la circulaire du 9 janvier 2007 visée en référence qui précise les modalités de calcul du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH), modifiées par le décret n° 2007-743 du 9 mai 2007 définissant notamment les conditions de report des dépenses déductibles au-delà d'une année.

Calcul du prélèvement

Depuis la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), le prélèvement est calculé pour toutes les communes sur la base du potentiel fiscal par habitant. Ce potentiel vous est communiqué par voie électronique en même temps que le nombre de résidences principales servant au calcul du nombre de logements manquants.

Le prélèvement est le produit de 20 % du potentiel fiscal par habitant et du nombre de logements sociaux manquants (voir calcul en annexe).

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 302-7 du CCH, les dépenses supportées par les communes pouvant être admises en déduction du prélèvement opéré en 2008, sont celles effectuées au cours de l'année 2006.

A la suite de la parution du décret n° 2007-743 du 9 mai 2007 définissant les modalités de report des dépenses déductibles au-delà d'une année, il convient en plus de déduire de ce prélèvement :

- l'éventuel surplus des dépenses déductibles supportées en 2003 et 2004, dans les conditions définies à l'article R. 302-16-1 (cf. note 1) du CCH ;
- l'éventuel surplus des dépenses déductibles supportées en 2005.

Il est à noter que la déduction de l'éventuel surplus des dépenses déductibles supportées en 2003 est une mesure transitoire du décret du 9 mai 2007 (art. 4) applicable uniquement pour le calcul du prélèvement 2008.

Exonération du prélèvement

Conformément au premier alinéa de l'article L. 302-7 du CCH, les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU) et disposant plus de 15 % de logements locatifs sociaux sont exonérées de prélèvement.

Pour les communes nouvellement soumises à inventaire par l'article 11 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO), le prélèvement ne sera effectué qu'à compter du 1^{er} janvier 2014. Il convient néanmoins d'informer les maires de ces communes de leur taux de logements locatifs sociaux et des dispositions des articles L. 302-5 et suivants du CCH.

Je vous rappelle que le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à 3 811,23 euros.

Affectation du prélèvement

Il est nécessaire de s'assurer, qu'au moment de l'affectation du prélèvement, aucun fait nouveau n'est intervenu :

- adoption d'un programme local de l'habitat (PLH) par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ;
- création (cf. note 2) d'un établissement public foncier local (EPFL).

Conformément à l'article L. 302-7 du CCH, le prélèvement des communes est affecté :

- à l'EPCI pour ses communes membres, en cas de PLH adopté ;
- à l'EPFL pour ses communes membres, à défaut de PLH adopté ;
- au fonds d'aménagement urbain, sous le compte de tiers n° 465.137 « fonds d'aménagement urbain » (ou au fonds régional d'aménagement foncier et urbain pour les départements d'outre-mer), à défaut.

Corrections d'erreurs éventuelles résultant de l'inventaire des logements sociaux 2006

Au cas où l'établissement de l'inventaire des logements sociaux retraçant la situation des communes au 1^{er} janvier 2007 aurait fait apparaître des erreurs ou des omissions dans l'inventaire 2006 et que ces erreurs aient conduit à la perception d'une part de prélèvement injustifié, le prélèvement effectué en 2008 doit être l'occasion de déduire le trop-perçu de l'année précédente. Seules les erreurs qui ont conduit à minorer le nombre de logements locatifs sociaux des communes doivent faire l'objet de correction du prélèvement de l'année précédente.

Afin de permettre ces corrections, un modèle de fiche de calcul à annexer à l'arrêté préfectoral figure en annexe.

Majoration des prélèvements résultant d'arrêtés de carence

Certaines communes ayant insuffisamment rempli les objectifs triennaux de réalisation de logements locatifs sociaux qui leur étaient assignés ont fait l'objet en 2005 ou en 2006 d'un arrêté constatant la carence et prévoyant une majoration du prélèvement. Le taux de majoration du prélèvement s'applique au montant unitaire qui permet d'établir le prélèvement brut.

Éléments à annexer à l'arrêté préfectoral

Comme les années précédentes, le détail du décompte des résidences principales devra être communiqué à la commune et donc être joint à l'arrêté préfectoral, conformément au modèle figurant en annexe.

L'arrêté comportera donc, deux ou trois annexes : la fiche de calcul du prélèvement, le détail des résidences principales et le cas échéant la copie de l'arrêté de carence majorant le prélèvement.

Calendrier des opérations

Les arrêtés de prélèvements doivent être notifiés aux maires avant la fin du mois de février.

Les éléments de calendrier figurent en annexe.

Fait à Paris, le 7 février 2008.

Pour le ministre et par délégation :
*Le directeur, adjoint au directeur général de
l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,*
E. Crepon

ANNEXE I MODÈLE D'ARRÊTÉ

Vu les articles L. 302-5 à L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
Vu l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) ;
Vu les articles R. 302-16 à R. 302-19 du code de la construction et de l'habitation relatif aux dépenses exposées pour la réalisation de logements locatifs sociaux déductibles du prélèvement opéré sur les ressources fiscales des communes ;
Vu l'état des dépenses déductibles produit par la commune en date du ... ;
Vu la décision de M. le préfet en date ... (en cas de contrôle ayant conduit à majorer le prélèvement) ;
[Vu l'arrêté préfectoral en date du ... constatant la carence et majorant le prélèvement,]
Sur la proposition de M. le secrétaire général de la préfecture,

Article 1^{er}

Le montant du prélèvement visé à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation au titre de l'année ... est fixé pour la commune de ... à ... euros.

[Dont ... euros de majoration résultant de l'arrêté de carence.]

Article 2

Le prélèvement visé à l'article 1^{er} sera effectué sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du CGCT des mois de mars à novembre de l'année ...

Article 3

Le montant de ce prélèvement est affecté à ...

Article 4

M. le secrétaire général de la préfecture de ... et M. le directeur départemental de l'équipement sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ANNEXE II
MODÈLE DE FICHE DE CALCUL À ANNEXER
À L'ARRÊTÉ FIXANT LE MONTANT DU PRÉLÈVEMENT

Nom de la commune :	
N° INSEE :	
Nombre de logements sociaux manquants ⁽³⁾	(a)
Montant du prélèvement par logement manquant	20 % du PFH = (b)
PFH : potentiel fiscal par habitant)	ou si majoration du prélèvement
(tm : taux de majoration après arrêté de carence)	$(b) + (b) \times tm \% = (c)$
Montant brut du prélèvement	$(a) \times (b) = (d1)$ ou $(a) \times (c) = (d2)$
Montant brut du prélèvement après plafond	
Montant des dépenses réelles de fonctionnement pris en compte (5 %)	(e)
Montant brut du prélèvement après plafond	si $(d1)$ ou $(d2) > (e) = (e)$ si $(d1)$ ou $(d2) < (e) = (d1)$ ou $(d2)$
Montant net du prélèvement	
Montant du surplus des dépenses déductibles des années précédentes	(f)
Montant des dépenses déductibles	(g)
(figurant sur l'état le cas échéant rectifié par le préfet)	
Ajout des dépenses déduites indûment l'année précédente	(h)
Déduction du trop-perçu de l'année précédente ⁽⁴⁾	(i)
Montant net du prélèvement	$[(e) \text{ ou } (d1) \text{ ou } (d2)] - (i) - (f) - (g) + (h)$
	(j)
	(3) Intégrer en note le tableau suivant :

COMMUNE	RÉSIDENCES principales au 1/01/2007 (x)	NOMBRE de logements locatifs sociaux au 1/01/2007 notifiés à la commune (y)	TAUX de logements locatifs sociaux (y) / (x) (en %)	NOMBRE de logements locatifs sociaux correspondant à 20 % des résidences principales $20\% \times (x) = (z)$	NOMBRE de logements sociaux manquant pour atteindre 20 % $(z) - (y) = (a)$

(4) En cas d'omission dans l'inventaire des logements sociaux de l'année précédente.
(5) Montant total. Les différents montants des surplus des dépenses déductibles et leur durée de report peuvent faire l'objet d'une note séparée.

ANNEXE III DÉTAIL DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

RÉSIDENCES principales ⁽⁶⁾ Total (x)	MA	AP	ME	MP	PI	SM

Montant des dépenses déductibles excédentaires reportables sur l'année suivante ⁽⁵⁾

Nomenclature de la direction générale des impôts.
MA : maisons.
AP : appartements.
ME : maisons exceptionnelles.
MP : maisons partagées.
PI : pièces indépendantes.
SM : maisons sur sol d'autrui.
A titre indicatif pour permettre le rapprochement avec les articles fiscaux :
Nombre d'articles du rôle taxés à titre principal comportant au moins un local dont le code figure dans le tableau précédent :
Nombre d'articles du rôle sans aucun local relevant des précédentes catégories :
Nombre total d'articles du rôle de la taxe d'habitation principale :
(6) A noter que depuis 2005 l'état 1386 *bis* TH-K, communiqué aux communes, mentionne le nombre de résidences principales retenu pour l'application de l'article 55 de la loi SRU dans la colonne 5 case 8.

ANNEXE IV RAPPEL DU CALENDRIER À RESPECTER

Pour les préfetures :
Etablissement des dépenses réelles de fonctionnement de l'année 2006 pour les communes ne disposant pas de 20 % de logements locatifs sociaux et dont la liste aura été fournie par les DDE aux préfetures aux fins d'extraire dans les comptes administratifs ces dépenses.
Pour les DDE :
Calcul du prélèvement, contrôle des états de dépenses déductibles et proposition de redressement des erreurs manifestes.
Vérification avec les préfetures, de la situation des EPCI, pour fixer l'affectation du prélèvement.
A partir de mi-janvier 2008 :
Etablissement des arrêtés de prélèvement, conformément à la fiche de calcul (annexe II) et au modèle d'arrêté de l'annexe I.

Avant la fin février 2008 :

Mise en signature des arrêtés, notification aux communes et transmission à la trésorerie générale pour exécution.

NOTE (S) :

(1) Le rapport, arrondi à l'entier supérieur, entre le nombre de logements réalisés avec ces dépenses déductibles annuelles et le tiers de l'obligation triennale doit être supérieur à deux. Ce rapport détermine le nombre maximal d'années d'utilisation de ces dépenses dans le calcul du prélèvement.

(2) Les établissements fonciers d'Etat ne peuvent être bénéficiaires du prélèvement.