

Aménagement, nature

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature

Direction de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages

Sous-direction des politiques de l'habitat

Bureau des politiques locales de l'habitat,
de la programmation et du renouvellement urbain

Instruction du Gouvernement du 27 mars 2014 relative à l'application du titre II de la loi n° 2013-61 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 et à la procédure de constat de carence au titre de la période triennale 2011-2013

NOR : ETL1401140J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Résumé : la présente circulaire vise à présenter les modifications apportées par le titre II de la loi n° 2013-61 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 aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation concernant :

- les procédures annuelles de prélèvement et d'inventaire ;
- la procédure de constat de carence au titre de la quatrième période triennale 2011-2013 ;
- la notification des objectifs de rattrapage au titre de la cinquième période triennale 2014-2016.

Catégorie : directive adressée par le ministre aux services.

Domaine : logement.

Mots clés liste fermée : <Logement_Construction_Urbanisme/>.

Mots clés libres : logements locatifs sociaux – article 55 de la loi SRU – prélèvement – bilan triennal – carence.

Références :

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

Article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Titre II de la loi n° 2013-61 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 ;

Décret n° 2013-670 du 24 juillet 2013 pris pour l'application du titre II de la loi n° 2013-61 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 ;

Décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013 déterminant la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et la liste des communes mentionnées au septième alinéa du même article.

Date de mise en application : dès sa publication.

Annexes :

Annexe I. – Titre II : renforcement des obligations de production de logement social ; conséquences sur la procédure annuelle et triennale.

Annexe II. – Mise en œuvre de la procédure de constat de carence au titre la période triennale 2011-2013 ; notification des objectifs au titre de la période triennale 2014-2016.

La ministre de l'égalité des territoires et du logement à Mesdames et Messieurs les préfets de département (pour exécution); Mesdames et Messieurs les préfets de région (pour information).

La loi n° 2013-61 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, en modifiant les dispositions prévues aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), a pour objet d'apporter des réponses aux problèmes d'accès au logement des ménages les plus en difficulté par le renforcement des objectifs de mixité sociale à l'échelle communale.

La présente instruction porte sur les modifications apportées par le titre II de la loi sur les procédures annuelles d'inventaire (section 1) et sur le prélèvement (section 2) ainsi que sur le bilan de la période triennale 2011-2013 et les objectifs à atteindre au titre de la cinquième période triennale (2014-2016) dont le bilan sera effectué début 2017 (section 3).

Je vous demande en conséquence d'informer les maires et leurs adjoints en charge de la politique du logement, qui seront chargés de les mettre en œuvre après les prochaines élections municipales.

Je vous demande également de faire preuve de fermeté à l'égard des communes dont le bilan 2011-2013 serait particulièrement négatif, en usant notamment de votre pouvoir de sanction, qui a été renforcé par la loi et confirmé par le Conseil constitutionnel dans sa décision n° 2012-660 DC du 17 janvier 2013.

1. L'inventaire annuel de logements locatifs sociaux

Les communes concernées par l'inventaire

Une des dispositions majeures de la loi est de porter à 25 % le taux de logements sociaux dans les communes appartenant à des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, sauf dans les territoires ne justifiant pas un effort supplémentaire de production pour répondre à la demande et aux besoins des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées, pour lesquels ce taux est maintenu à 20 % (1).

En complément du renforcement de cette obligation de mixité sociale, le champ des communes concernées par l'inventaire s'élargit : à titre indicatif, l'étude d'impact de la loi évalue à environ 230 le nombre de nouvelles communes, du fait notamment de leur évolution démographique ou de leur rattachement à des EPCI de plus de 50 000 habitants, et à 66 000 le nombre de logements sociaux à financer par an au titre des objectifs de rattrapage.

La loi a également élargi les conditions d'exemption en cas de décroissance démographique ou lorsque plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation.

Conformément aux décrets du 24 juillet 2013 (2), vous vous assurerez que les communes ont pris connaissance de leurs situations respectives par rapport à leurs nouvelles obligations légales ou, le cas échéant, de leur exemption à ces dernières, ainsi que les modalités de mise à jour de ces situations au début de chaque période triennale.

De surcroît, dans un souci de suivi de la diversification de l'offre locative sociale, la loi prévoit la réalisation d'un second inventaire qui précise le mode de financement des logements mis en service à partir du 1^{er} janvier 2002.

2. Le prélèvement annuel

Le prélèvement a un caractère systématique et aucune disposition législative ou réglementaire ne vous permet de juger de l'opportunité de prélever une commune.

En outre, les communes nouvellement rattachées à des établissements publics de coopération intercommunale, et ce quelle que soit la date de leur rattachement, sont susceptibles d'être prélevées dès 2014 (3). Il en est de même pour les communes qui ont atteint le 1^{er} janvier 2014 les seuils de 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 dans les autres régions.

(1) Les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique ne relevant ni d'une agglomération ni d'un établissement public de coopération intercommunale mentionnés ci-dessus sont soumises à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

(2) Décret n° 2013-670 du 24 juillet 2013 pris pour l'application du titre II de la loi n° 2013-61 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 et décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013 déterminant la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et la liste des communes mentionnées au septième alinéa du même article.

(3) Les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique ne relevant ni d'une agglomération ni d'un établissement public de coopération intercommunale et soumises à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux sont exonérées de prélèvement jusqu'en 2016.

Les bénéficiaires du prélèvement

Si la loi n'a pas changé les modalités de détermination du prélèvement, elle a en revanche modifié les bénéficiaires de son reversement. Ainsi, le prélèvement hors majoration est dorénavant versé prioritairement aux intercommunalités, dès lors qu'elles ont conclu la convention de délégation de compétences des aides à la pierre mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du CCH.

En l'absence de délégation de compétences, le prélèvement est dorénavant attribué par ordre de priorité à l'établissement public foncier local, à l'établissement public foncier d'État, dès lors qu'ils seraient compétents sur le périmètre communal, ou, à défaut, au fonds d'aménagement urbain de la région.

La majoration du prélèvement opérée sur les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du CCH est dorénavant et systématiquement versée au Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS), qui permet d'apporter un complément de financement à la réalisation de logements destinés à des ménages en très grandes difficultés socio-économiques. Ces logements sont sélectionnés sur la base d'appels à projets. Les résultats de la première vague seront très prochainement publiés.

En outre, la loi a relevé à 4 000 € la somme minimale pouvant être prélevée auprès d'une commune et, en abrogeant le septième alinéa du 2° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts, la loi a supprimé la possibilité qui était donnée aux intercommunalités de reverser aux communes une partie (1) du prélèvement qu'elles leur avaient versé.

L'élargissement des dépenses déductibles du prélèvement et leurs conditions de report

La loi a élargi aux dépenses relatives aux travaux de dépollution et de fouilles archéologiques les dépenses pouvant être déduites du montant du prélèvement. En outre, celles engagées annuellement en faveur du développement d'une offre locative sociale sont dorénavant reportées deux années sans condition.

En outre, la loi de finances initiale pour 2014 comporte un article additionnel (art. 93) qui permet de déduire des prochains prélèvements des communes déficitaires en logements sociaux et membres d'un EPCI les dépenses telles que définies au quatrième alinéa de l'article L. 302-7 du CCH exposées par cet EPCI sur ces communes. Cette disposition est applicable pour les dépenses exposées par les EPCI au cours de la seule année 2012.

3. La procédure triennale

Les communes soumises aux obligations de réalisation de logements sociaux sont tenues d'établir, tous les trois ans, un bilan portant sur le respect du plan de rattrapage de logements locatifs sociaux pris en application de l'article L. 302-8 du CCH.

Les objectifs de rattrapage et de diversification de l'offre locative sociale

En inscrivant dans la loi une échéance à 2025 pour que les communes atteignent leur objectif de mixité, le rythme de rattrapage a été renforcé. Ainsi les objectifs de la prochaine période triennale, la cinquième (2014-2016), sont fixés à 25 % du nombre de logements locatifs sociaux manquants, ceux de la sixième à 33 %, de la septième à 50 % et ceux de la huitième (2023-2025) à 100 % des logements manquants.

Parallèlement à l'augmentation du rythme de rattrapage, le développement de l'offre locative sociale doit être cohérent avec les besoins du marché de l'habitat. Ainsi la loi a prévu de garantir la diversité des logements locatifs sociaux par l'encadrement des typologies de financement (PLUS, PLAI et PLS) et les objectifs de rattrapage que vous notifierez aux communes préciseront cette typologie des logements à produire sur la période triennale.

Les conséquences de la carence

Si vous constatez qu'une commune n'a pas atteint son objectif de rattrapage alors que le contexte communal ne le justifie pas, il vous appartient de prononcer la situation de carence de cette commune par arrêté motivé et mentionnant les délais et voie de recours, prévu à l'article L. 302-9-1 du CCH. Je vous demande de faire preuve d'une grande fermeté à l'encontre de ces communes qui refusent de prendre part à l'effort de solidarité nationale.

La majoration du prélèvement et la réunion de la commission départementale

La loi vous donne dorénavant la possibilité de multiplier jusqu'à cinq fois les prélèvements sur les finances des communes en état de carence alors que, jusqu'à présent, cette majoration était calculée et égale au taux de non-réalisation des objectifs de la période triennale.

(1) Pour les départements d'outre-mer, le fonds régional d'aménagement foncier et urbain se substitue au FAU. En outre, l'article 4 de l'ordonnance n° 2012-576 du 26 avril 2012 portant extension et adaptation à Mayotte du code de la construction et de l'habitation ainsi que de diverses lois relatives au logement précise que l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation ne s'applique pas à Mayotte.

Cette majoration est possible dès le bilan 2011-2013 ; en effet, l'article 26 de la loi a prévu une disposition transitoire qui instaure une sanction particulière pour les communes qui seront carencées au titre du bilan 2011-2013 de la quatrième période triennale lorsqu'elles n'ont pas financé, en 2013 après le vote de la loi, soit au cours des trois derniers trimestres de la période triennale 2011-2013, leurs objectifs triennaux « proratisés » (cf. annexe II).

La commission départementale prévue à l'article L. 302-9-1-1 du CCH, que vous réunirez pour chaque commune qui n'a pas atteint son objectif triennal, est « chargée d'examiner les difficultés rencontrées et de définir les solutions permettant d'atteindre ces objectifs ».

Les critères qui peuvent vous conduire à l'application de la majoration et à augmenter son montant sont ceux qui permettent d'apprécier les actions entreprises par la commune pour développer son parc locatif social. Parmi ces critères cités par l'article L. 302-9-1, le critère relatif « aux projets de logements sociaux en cours de réalisation » peut être apprécié à l'aune des outils mobilisés effectivement par la commune : instauration du droit de préemption urbain et utilisation effective en vue de faciliter l'achat de logements dans le parc privé pour en faire des logements sociaux, opérations d'urbanisme opérationnel, instauration de servitudes de mixité sociale dans le plan local d'urbanisme (cf. annexe II).

La connaissance et l'utilisation de ces outils témoignent en effet des intentions communales quant à l'obligation qui leur incombe.

Il vous appartient de déterminer les taux de majoration des prélèvements en fonction du degré de volontarisme des communes à rattraper leur déficit, évalué au travers de cette analyse multicritère, et en utilisant toute la latitude que permet la loi. Ainsi, le taux de majoration maximal, permettant la multiplication par cinq du prélèvement, devra être appliqué aux prélèvements des communes dont les situations seraient considérées comme insatisfaisantes en regard de chacun de ces critères.

Je vous indique par ailleurs que le plafond de prélèvement des communes en état de carence et à fort potentiel fiscal a été relevé de 5 % de leurs dépenses réelles de fonctionnement à 7,5 %.

Le transfert de l'exercice du droit de préemption

Le droit de préemption urbain qui vous est transféré du fait de la carence peut être dorénavant délégué non seulement à un établissement public foncier d'État, à une société d'économie mixte ou à un organisme d'habitations à loyer modéré, mais également aux établissements publics de coopération intercommunale délégataires des aides à la pierre et aux établissements publics fonciers locaux.

Une diversification de l'offre de logements imposée

Enfin, la loi prévoit que sur le territoire des communes en situation de carence, dans toute opération de construction de taille significative, au moins 30 % des logements familiaux doivent être des logements locatifs sociaux (hors PLS).

Il vous appartiendra de vous assurer, à l'occasion du contrôle de légalité, que les autorisations d'urbanisme délivrées respectent cette obligation.

Des moyens d'action renforcés par la loi permettant à l'État de se substituer aux communes pour intervenir sur leur territoire

Outre l'exercice du droit de préemption qui vous est transféré pour les communes placées en état de carence, l'article L. 302-9-1 du CCH vous permet de signer une convention avec un bailleur social afin de réaliser des opérations de logements sociaux sur le territoire communal. Cette convention prévoit alors la participation financière de la commune et de l'EPCI, dont le montant imposé ne peut excéder 13 000 € par logement construit ou acquis en Île-de-France et 5 000 € sur le reste du territoire.

De plus, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), votée au Parlement les 19 et 20 février 2014, renforcera encore, dès sa promulgation, vos capacités d'intervention en vous permettant de définir, dans l'arrêté de carence, les secteurs dans lesquels l'autorité administrative de l'État sera compétente pour délivrer les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour des constructions à usage de logements.

Je vous demande d'exercer pleinement l'étendue de ces pouvoirs que vous confie la loi vis-à-vis des communes qui, délibérément, ne la respectent pas.

*
* *

À la présente instruction sont jointes deux annexes détaillant, d'une part, article par article, les impacts de la loi sur la mise en œuvre des procédures annuelle et triennale (annexe I) et, d'autre part, la procédure de constat de carence au titre de la période 2011-2013 (annexe II).

Vous ferez part des éventuelles difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre de cette procédure au ministère de l'égalité des territoires et du logement sous le timbre de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, de la sous-direction des politiques de l'habitat et du bureau des politiques locales de l'habitat, de la programmation et du renouvellement urbain.

La présente instruction sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

Le 27 mars 2014.

CÉCILE DUFLOT

ANNEXE I

TITRE II

RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

CONSÉQUENCES SUR LA PROCÉDURE ANNUELLE ET TRIENNALE

L'article 10 n° 2013-61 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 modifie l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Il augmente le seuil minimal de logements sociaux à 25 % des résidences principales sur les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Dès 2013, les DDT ont mené la procédure d'établissement des inventaires pour les communes concernées y compris pour celles qui ont intégré le dispositif notamment du fait de l'élargissement du périmètre des EPCI et susceptibles de disposer entre 20 et 25% de logements locatifs sociaux.

Ces communes sont susceptibles de faire l'objet d'un prélèvement en 2014 sur la base de l'inventaire au 1er janvier 2013.

A compter de juin 2014, l'inventaire au 1er janvier 2014 sera enclenché en vue du prélèvement au titre de 2015 (confère diagramme page 32).

La loi prévoit cependant que ce taux est maintenu à 20 % pour les communes appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels le parc de logement existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

La liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale est fixée par le décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013¹ déterminant la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du CCH et la liste des communes mentionnées au septième alinéa du même article. Cette liste sera actualisée en avril 2014 afin de permettre aux services de déterminer les objectifs triennaux de rattrapage des communes déficitaires au titre de la période 2014-2016 (article R. 302-14-V du CCH).

Cet article soumet également au dispositif les communes « isolées » de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique, lorsque l'insuffisance de leur parc de logements appelle un effort de production supplémentaire de logements sociaux. Le taux de 20 % leur est appliqué.

La liste de ces communes est fixée par le même décret susvisé et sera également actualisée à chaque début de période triennale, donc en avril 2014 pour la période 2014-2016.

Les communes dites « isolées » commenceront à être prélevées en 2017 (**article 27 de la loi, non codifié**) mais elles se verront appliquer des obligations de rattrapage dès la période 2014-2016, et pourront faire l'objet d'un constat de carence à l'issue de cette période.

L'article actualise également les modalités d'exemption des communes soumises à l'obligation de production de logements sociaux afin de prendre en compte la décroissance démographique au sein des établissements publics de coopération intercommunale, comme cela était déjà le cas au sein des agglomérations.

La définition de la décroissance, prévue par décretⁱⁱ, est à constater sur une période de 5 ans (préconisation de l'Insee). Jusqu'en 2013, les chiffres annuels de population ont été à comparer à ceux issus du RGP 1999. A partir de 2014, les chiffres de population municipale au 1er janvier 2011 (publiés au 1/1/2014) sont disponibles et peuvent être comparés à ceux de 2006 (publiés en 2009).

Les conditions d'exemption ont été élargies aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation en application d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels ou d'un plan de prévention des risques miniers.

L'exemption est d'application immédiate, ainsi les communes concernées sortent du dispositif dès 2013 (exemption des prélèvements et des obligations de rattrapage).

Pour déterminer la part de territoire urbanisé d'une commune, les services peuvent mobiliser les outils cartographiques à leur disposition, notamment :

Corine Land Cover (CLC)

La notion de « territoire urbanisé » correspond aux rubriques 111 (tissu urbain continu) et 112 (tissu urbain discontinu) ainsi que 121 (zones industrielles et commerciales)

Le bureau en charge des systèmes d'information géographique peut, le cas échéant, télécharger la base de données à l'adresse suivante : (<http://sd1878-2.sivit.org/>)

La base de données CLC couvre l'ensemble du territoire national, toutefois certains départements ou régions disposent d'outils cartographiques plus précis, qui peuvent être mobilisés pour affiner le zonage CLC lorsque la situation communale nécessite une analyse plus fine notamment les bases de données souvent appelés Mode d'Occupation des Sols en local ou Urban atlas. Pour Urban Atlas, la notion de « territoire urbanisé » correspond aux rubriques 11100 Continuous Urban Fabric (Sealing Degree > 80%), 11210 Discontinuous Dense Urban Fabric (Sealing Degree 50% - 80%), 11220 Discontinuous Medium Density Urban Fabric (Sealing Degree 30% - 50%), 11230 Discontinuous Low Density Urban Fabric (Sealing Degree 10% - 30%), 11240 Discontinuous Very Low Density Urban Fabric (Sealing Degree < 10%), 11300 Isolated Structures, 12100 Industrial, commercial, public, military and private units. Les données sont téléchargeables depuis le site <http://www.eea.europa.eu/data-and-maps/data/urban-atlas>. Les zones couvertes par Urban atlas sont figurées par la carte suivante :



Par ailleurs il est également possible d'avoir une couche cartographique du territoire urbanisé en traitant le bâti BDTopo en géomatique par dilatation-érosion selon la méthode documentée par le CERTU (http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/re_loriot-080718_cle17b3b7.pdf):

La couche cartographique relative au territoire urbanisé est ensuite croisée avec la couche cartographique des plans d'exposition au bruit, des servitudes concernant les installations classées à risque très important, des plans de prévention des risques technologiques, naturels et miniers afin de déterminer la part d'inconstructibilité totale ou concernant les constructions à usage d'habitation.

Dans la grande majorité des cas, cette analyse « sur plan » sera suffisante pour s'assurer de l'application ou non de ces conditions d'exemption. Dans les quelques cas où la part du territoire urbanisé soumise à une inconstructibilité avoisinerait les 50 %, il pourra être nécessaire, dans un premier temps, de croiser les analyses selon les méthodes évoquées ci-dessus et de s'assurer de disposer des cartes des plans de prévention aux échelles les plus précises possible, puis, dans un second temps, dans certaines situations ponctuelles, une analyse de terrain peut être nécessaire afin d'identifier d'éventuelles zones nouvellement urbaines qui ne figurent pas encore dans les bases de données susvisées. Il appartient aux services, en fonction de leur connaissance du territoire de déterminer les cas où cette analyse de terrain pourrait s'avérer nécessaire.

Enfin, pour être pris en compte, les plans de prévention des risques doivent être opposables (approuvé ou appliqué par anticipation)

*
**

L'article 12 créé un article L.302-9-1-2 au CCH et modifie l'article L. 111-13 du CU. Il impose, sur le territoire des communes carencées, que dans toute opération de construction de plus de 12 logements ou plus de 800m² de surface de plancher, au moins 30 % des logements

familiaux soient des logements locatifs sociaux. Les logements financés en prêt locatif social (PLS) ne sont pas pris en compte dans la fraction des 30 %. Ces dispositions figurent dans le code de la construction et de l'habitation et dans le code de l'urbanisme.

Le préfet peut toutefois, sur demande motivée de la commune, déroger à cette obligation pour tenir compte du contexte local.

Le décret en cours de signature/élaboration relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme introduit une nouvelle pièce à joindre à la demande de permis de construire afin que l'autorité compétente au titre de la délivrance des autorisations d'urbanisme soit en capacité de vérifier la conformité des projets de construction à cette disposition mentionnée à l'article L.302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation et à l'article L.111-13 du code de l'urbanisme.

Il convient d'appliquer cette disposition de façon pragmatique en autorisant les dérogations permises par la loi si elles sont demandées par les communes dans le cas où son application conduirait à une concentration excessive de logements sociaux sur un même quartier.

*
**

L'**article 13** modifie l'article L.302-6 du CCH. Il intègre les obligations de déclaration d'inventaire du parc locatif des propriétaires de logements sur le territoire des communes appartenant à un établissement public de coopération intercommunale visé au 1er alinéa de l'article L. 302-5 du CCH et celles de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique, à l'obligation d'inventaire incombant déjà aux communes comprises dans les agglomérations visées au 1er alinéa de l'article L. 302-5.

Cet article instaure la fourniture d'un second inventaire qui établit le mode de financement initial des logements mis en service à partir du 1er janvier 2002.

D'application immédiate, cette disposition élargit la transmission par les personnes morales, propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux de l'inventaire aux communes appartenant à des établissements publics de coopération intercommunale et aux communes dites « isolées ».

S'agissant des logements inventoriés par le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), cette donnée est déjà fournie à vos services. En revanche, il leur appartient de compléter le mode de financement des logements du parc privé conventionné à l'aide personnalisée au logement et de veiller à ce que les personnes morales gestionnaires des logements-foyers complètent l'état de leur patrimoine locatif social mis en service à partir du 1er janvier 2002 par le mode de financement.

Les modalités de mise à disposition de l'inventaire par les propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux restent inchangées : mise à disposition par le service de l'observation et des statistiques ministériel (SoeS) des extractions du fichier du patrimoine locatif de logements ordinaires des bailleurs (RPLS) et enquête des DDT(M) pour le patrimoine de type foyer.

*
**

Calcul et affectation du prélèvement :

L'**article 14** modifie l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation relatif au calcul et à l'affectation du prélèvement.

Il prévoit que le prélèvement est attribué en premier lieu à un établissement public de coopération intercommunale ayant conclu une convention visée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation si la commune en est membre.

À défaut, et hors Île-de-France, le prélèvement est attribué à un établissement public foncier local. À défaut d'un tel établissement public, le prélèvement est attribué à l'établissement public foncier d'Etat compétent sur le périmètre communal, ou, à défaut, au fond d'aménagement urbain (FAU) ou fond régional d'aménagement foncier urbain (FRAFU) dans les DOM.

Cet article impose à ces établissements publics fonciers et ces établissements publics de coopération intercommunale de transmettre chaque année au représentant de l'Etat dans le département un rapport sur l'utilisation des sommes qui leur ont été reversées.

Par ailleurs, cet article augmente le seuil en dessous duquel le prélèvement n'est pas appliqué compte tenu des coûts de gestion, en le faisant passer de 3 811,23 € actuellement à 4 000 €.

D'application immédiate, le prélèvement (hors majoration) est reversé dès 2013 par ordre de priorité :

- EPCI délégataire des aides à la pierre
- EPF local (hors Ile-de-France)
- EPF d'Etat
- FAU (FRAFU)

Les EPF et les EPCI destinataires des prélèvements transmettent chaque année à l'autorité administrative compétente de l'Etat un rapport sur l'utilisation des sommes qui leur ont été reversées ainsi que sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées. Ce rapport précisera notamment le montant des prélèvements reçus, le taux d'utilisation, le nombre d'opérations financées et de communes bénéficiaires en précisant leur type (SRU, carencées...), le nombre de logements sociaux programmés ainsi que le dispositif de suivi mis en œuvre.

S'agissant des EPCI délégataires, la mise au point des avenants annuels et des bilans annuels d'application des conventions de délégation des aides à la pierre peuvent être une occasion de vérifier avec les EPCI l'affectation des ressources issues des prélèvements. En toute hypothèse, il conviendra de demander aux EPCI un rapport annuel, qu'il soit ou non annexé au bilan annuel de la convention de délégation, sur l'utilisation de ces crédits qui doivent être consacrés au financement des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.

Ce rapport doit également être demandé aux EPF locaux et d'Etat, ces derniers ayant pour mission de réaliser des opérations de portage foncier permettant la réalisation de logements locatifs sociaux, notamment sur le territoire des communes ayant fait l'objet de l'arrêté mentionné à l'article L.302-9-1 (communes carencées.) Sur ces communes, l'intervention des EPF locaux et d'Etat peut être facilitée par la délégation du droit de préemption transféré au préfet dont la mise en œuvre sera prévue dans le cadre d'une convention avec le représentant de l'Etat qui pourra également associer les communes concernées si elles le souhaitent.

La majoration du prélèvement est reversée à un fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (article 19). Ce fonds national alimente un fonds de concours sur le programme 135 et permettra d'apporter un financement complémentaire pour les logements financés en PLAI et destinés à des ménages dont la situation économique ou

sociale rend difficile leur accès au logement. Les conditions de financement sont encadrées par le décret no 2013-670 du 24 juillet 2013 introduisant notamment un nouvel article R. 331-25-1 dans la partie réglementaire du CCH.

Il étend également le champ des travaux réalisés par les communes pouvant être déduits du montant du prélèvement. Il prévoit que les dépenses déductibles puissent dorénavant être prises en compte pendant 3 ans, au lieu de 2 actuellement.

Dès 2014, les coûts de travaux de dépollution et ceux liés aux fouilles archéologiques pourront venir en déduction du prélèvement.

Les dépenses réalisées en 2011 pourront systématiquement être utilisées, en cas de surplus, sur 3 exercices (1^{re} année de déduction + 2 années de reports). Pour pouvoir être déduites au-delà de deux exercices, les dépenses engagées sur l'année auront dû permettre de réaliser plus que l'objectif triennal.

Le projet de loi de finances initial pour 2014 a été amendé par l'Assemblée Nationale en 1^{ère} lecture et le texte voté à l'issue contient un article 93 qui modifie l'article L.302-7 du CCH et permet de déduire des prochains prélèvements des communes déficitaires en logements sociaux et membres d'un EPCI (qu'il s'agisse d'un EPCI dit « SRU » ou d'un EPCI « non SRU »), les dépenses exposées par cet EPCI sur ces communes.

Cette disposition n'est cependant applicable que pour les dépenses exposées par les EPCI au cours de la seule année 2012, qui pourront donc être prises en compte en déduction du prélèvement brut 2014, voire au-delà si le montant de ces dépenses est supérieur au prélèvement de l'année 2014, dans les conditions définies aux première et deuxième phrases du cinquième alinéa de l'article L. 302-7 du CCH.

Cette disposition est applicable pour le calcul des prélèvements qui seront effectués en 2014.

Les dépenses déductibles de l'EPCI sont celles définies au 4^{ème} alinéa de l'article L. 302-7 du CCH exposées par les communes. Le reliquat des dépenses déductibles exposées en 2012 et présentées par les EPCI dans les états susvisés sera reportable sans condition sur 2015 et 2016, et au-delà, dans les conditions définies à l'article R. 302-16-1 du CCH.

Il appartient donc aux DDT(M) d'informer les EPCI de cette nouvelle disposition et d'engager auprès des communes potentiellement soumises au prélèvement en 2014 la procédure de demande des pièces justificatives des dépenses déductibles supportées par les EPCI en application de la loi de finances 2014.

Ce processus permettra en effet à la commune de procéder à une première vérification des dépenses qui viendront en déduction de son prélèvement.

*

**

Rythme de rattrapage et inscription d'une échéance de mixité sociale à 2025 :

L'article 15 modifie l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Il fixe à la fin de l'année 2025 l'échéance pour atteindre le taux de logements sociaux défini à l'article L. 302-5. Le taux de rattrapage des logements sociaux manquants pour atteindre 20 ou 25 % de logements sociaux est porté à 25 % pour la 5^{ème} période triennale 2014-2016, 33 %

pour la 6^e période 2017-2019, 50 % pour la 7^e période 2020-2022 et 100 % pour la 8^e période 2023-2025.

Ces modifications sont sans impact sur les objectifs triennaux de la 4^e période en cours. Pour l'établissement du bilan triennal sur 2011-2013, ni les taux de rattrapage ni les taux de logements sociaux ne sont modifiés. Ainsi, en l'absence de PLH, l'objectif triennal législatif est de 15% des logements locatifs sociaux manquants au 1^{er} janvier 2010.

Enfin, pour renforcer l'effort en faveur des ménages les plus modestes, la mesure de l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux tient compte du respect de la typologie des logements sociaux prévus dans le programme local de l'habitat (PLH), si la commune est couverte par un tel document, ou à défaut, des proportions respectives de logements financés en prêts locatifs sociaux (30% maximum des logements en PLS) et en prêts locatifs aidés d'intégration (30% minimum des logements en PLAI). De plus, si la commune comporte moins de 10 % de logements sociaux sur son territoire et n'est pas couverte par un PLH, l'article prévoit que la production de PLS dont il sera tenu compte ne sera pas supérieure à 20 %.

A compter de la 5^e période triennale 2014-2016, les objectifs triennaux notifiés aux communes préciseront **la typologie des logements à réaliser par type de financement**. Lors de l'établissement du bilan en 2017, le respect des seuils sera pris en compte.

Les seuils des PLS et PLAI sont applicables à tout PLH entrant en vigueur à compter du 1er janvier 2014, et **les PLH existants peuvent prendre en compte ces seuils en étant adaptés - par exemple - selon la procédure de modification prévue à l'article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation**. Toutefois, bien que la loi (article 28 non codifié) permette un assouplissement de la procédure, rien n'empêche un EPCI de recourir à une procédure de révision classique.

3 situations peuvent être rencontrées :

1. La commune n'est pas couverte par un PLH ou la commune est couverte par un PLH sans territorialisation / mutualisationⁱⁱⁱ

L'objectif triennal est l'objectif législatif, soit pour la période 2014-2016 : 25 % des LLS manquants au 1er janvier 2013. A cet objectif est appliqué un minimum de 30 % de logements réalisés en PLAI, et un maximum de 30 % (20 % pour les communes comportant moins de 10 % de logements sociaux) de logements réalisés en PLS.

La DDT sensibilisera la commune sur le caractère minimum de cet objectif puisqu'il ne tient pas compte de l'évolution des résidences principales pour atteindre le taux légal en 2025 et lui expliquera que l'effort de production résultant de la hausse des résidences principales se reportera sur la période triennale suivante, sauf si la commune anticipe en finançant plus de 25% des logements locatifs sociaux manquants.

2. La commune est couverte par un PLH avec mutualisation et exécutoire avant le 31 décembre 2013

L'objectif triennal peut correspondre à l'objectif du PLH ramené à 3 années et les typologies à respecter sont celles inscrites dans le PLH.

Les PLH existants peuvent selon la procédure de modification prévue à l'article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation, revoir leurs objectifs de production au regard des

objectifs de rattrapage renforcés par l'augmentation du taux légal et/ou l'augmentation réglementaire du rythme de rattrapage. À défaut, les objectifs mutualisés du PLH qui ont été pris pour référence au titre la période 2011-2013, ne le seront pas nécessairement pour la période 2014-2016 et les objectifs appliqués aux communes seront de 25 % des LLS manquants au 1er janvier 2013. En revanche, dans ce cas, la typologie (un minimum de 30 % en PLAI, et un maximum de 30 % ou de 20 % en PLS) ne s'imposera pas aux objectifs de ces communes. En effet, bien que le PLH n'ait pas été modifié pour tenir compte du renforcement des objectifs induit par la loi du 18 janvier 2013, ce PLH reste exécutoire sur les communes concernées.

3. la commune est couverte par un PLH avec mutualisation et exécutoire après le 1er janvier 2014

L'objectif triennal est l'objectif du PLH ramené à 3 années et les typologies (types de financement) à respecter sont celles inscrites dans le PLH. L'objectif du PLH ramené à 3 ans doit au moins être supérieur à 25% des logements sociaux manquants au 1er janvier 2013 et les typologies doivent respecter les ratios de 30 % maximum en PLS et minimum en PLAI.

Les typologies peuvent être mutualisées à l'échelle de l'EPCI, sous réserve qu'à cette échelle les objectifs en PLS et PLAI satisfassent respectivement à maxima et à minima les objectifs cumulés des communes soumises à une obligation de rattrapage. À défaut, les ratios de 30 % sont appliqués aux objectifs de production de logements locatifs sociaux figurant au PLH de chaque commune.

S'agissant de la définition des objectifs de rattrapage dans les PLH.

Les DDT informent l'EPCI et les communes membres qu'à l'horizon de 2025 les communes dites SRU auront à atteindre leur taux légal de 20 ou 25 % de logements sociaux.

A minima les objectifs législatifs s'imposent aux communes (rythme de rattrapage de 25 %, 33 %, 50 % puis 100%), toutefois il importe de sensibiliser l'EPCI et les communes concernées sur l'intérêt qu'ils ont à anticiper l'évolution des résidences principales à l'horizon de 2025 afin de lisser leurs objectifs de rattrapage sur les 4 périodes triennales. En effet, si un PLH est peu ambitieux pour les 6 années à venir en ne prenant pas suffisamment en compte l'évolution des résidences principale, il est probable que les objectifs de rattrapage prévus au PLH ne soient pas suffisants sur les dernières années au regard des objectifs législatifs et, en toute hypothèse, les communes auront à faire un effort accru sur les années restant à courir avant 2025.

Pour rappel :

- le préfet peut ne pas rendre exécutoire un PLH s'il considère que les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont insuffisants au regard de l'évolution des résidences principales envisagées ou s'il considère que la projection des résidences principales et des logements locatifs sociaux ne répond pas aux besoins du marché ;
- l'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et de son adaptation à l'évolution de la situation sociale et démographique ;
- les objectifs d'un PLH peuvent être ajustés à mi-parcours, notamment pour tenir compte de l'évolution des résidences principales.

*

**

Majoration du prélèvement et son affectation à un fonds national :

Les **articles 16 et 18** modifient les articles L. 302-9-1 et L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation sur la majoration du prélèvement.

L'**article 16** prévoit que, pour les communes en état de carence, le préfet peut, après avis de la commission départementale, fixer une majoration qui puisse conduire à multiplier jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements.

L'article L.302-9-1 précise les critères qui doivent être pris en compte par le représentant de l'Etat dans le département, en l'occurrence le préfet, pour prononcer la carence et pour fixer le taux de majoration :

- l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de la période triennale échue. Plus cet écart est grand, plus la sanction doit être importante tant en ce qui concerne la mise en carence que pour la majoration du prélèvement ;
- respect de l'obligation, visée à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-8, de mettre en chantier, pour chaque période triennale, au moins 30 % de logements locatifs sociaux rapportés au nombre total de logements commencés ;
- le respect de la typologie prévue au II du même article L. 302-8 (à minima 30% PLAI et au maximum 30% ou 20% de PLS selon les cas) ;
- les difficultés rencontrées le cas échéant par la commune : il s'agit à cet égard de mesurer si, dans le cadre des actions que mènent les communes en faveur du développement de logements sociaux, celles-ci ont été confrontées à des difficultés particulières qu'elles ne pouvaient objectivement pas anticiper ou résoudre, comme par exemple un nombre important de recours sur les opérations ou sur l'exercice du droit de préemption, ou des aléas de chantiers exceptionnels ;
- les projets de logements sociaux en cours de réalisation qui peuvent ne pas avoir tous aboutis mais qui peuvent être de nature à plus long terme à améliorer (ou à dégrader) la situation de la commune au regard de l'objectif de mixité sociale.

Il appartient au préfet de département d'apprécier la situation de la commune au regard de ces critères et, après avis de la commission départementale, de majorer son prélèvement ; le prélèvement majoré devra atteindre cinq fois le prélèvement initial dans le cas où cette appréciation serait négative pour chacun de ces critères.

En outre, les dispositions en vigueur limitent le prélèvement et sa majoration à 5 % des dépenses réelles de fonctionnement de la commune. L'article 16 porte ce plafond à 7,5 % de ces dépenses pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant (PFH) est supérieur à 150 % du PFH médian des communes soumises, ciblant ainsi les communes les plus « aisées ».

Les modalités d'établissement du bilan triennal au titre de la période 2011-2013 sont présentées en annexe 2 à la présente circulaire.

Cet article prévoit pour le financement d'opérations de logements sociaux sur les communes en état de carence, une participation financière obligatoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale limitée à 13 000 € par logement construit ou acquis en Île-de-France et à 5 000 € par logement sur le reste du territoire, d'un montant au moins égal à la subvention à la surcharge foncière accordée par l'Etat, dès lors que le préfet aura conclu une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux.

Cette disposition est d'application immédiate.

Cet article prévoit enfin que la majoration du prélèvement est reversée à un fonds national afin de financer les coûts supplémentaires, tant en investissement qu'en fonctionnement, des logements destinés aux ménages mentionnés au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit de pouvoir accorder des suppléments de financement dès lors que les logements concernés sont réservés à des ménages dont la situation justifie un accompagnement social ou une minoration de loyer. Ce fonds est créé par l'article 19 (articles L. 302-9-3 et L. 302-9-4 du CCH), qui prévoit également ses modalités de gestion.

Dès le prélèvement opéré en 2013, les sommes provenant de la majoration sont reversées à ce fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux. Les arrêtés de prélèvement prévoyant une majoration doivent être envoyés à la CGLLS (fndollts@cglis.fr) gestionnaire du fonds.

*

**

L'article 26 prévoit une disposition transitoire (non codifiée dans le CCH) qui crée une obligation temporaire pour les communes soumises à un objectif de rattrapage puisqu'elles doivent atteindre au titre de l'année 2013, un quart de leur objectif triennal au titre de la période 2011-2013.

La non atteinte de cet objectif n'a d'incidences que pour les seules communes n'ayant pas atteint leur objectif au titre de la période 2011-2013 et mises en état de carence par le préfet.

Cet article permet de multiplier le prélèvement jusqu'à cinq fois, dès 2015, pour les communes n'ayant ni respecté leurs objectifs triennaux et déclarées en état de carence pour la quatrième période triennale (2011-2013), ni réalisé le quart des objectifs triennaux sur l'année 2013. Il s'agit de conditions cumulatives.

A l'issue du bilan triennal 2011-2013, seules les communes carencées n'ayant atteint ni leur objectif 2011-2013 ni leur objectif au titre de l'année 2013 pourront avoir un prélèvement majoré jusqu'à 5 fois, et, pour les plus aisées, plafonné à 7,5% des dépenses réelles de fonctionnement.

La DHUP transmettra en début d'année 2014 la valeur du PFH au-delà duquel les communes sont considérées « aisées ».

Si les deux conditions ne sont pas réunies, la commune carencée ne peut être sanctionnée que par, au maximum, un doublement du prélèvement dans le cas où la commune n'aurait produit aucun logement social sur la période. En effet, l'article 26 de la loi ne fait référence qu'à l'application l'article L. 302-9-1 du CCH dans sa rédaction antérieure et de ce fait, la capacité qu'avait la commission départementale de doubler le taux de majoration du prélèvement (article L.302-9-1-1 dans son ancienne rédaction) ne peut plus s'appliquer.

*

**

Élargissement de la délégation du droit de préemption urbain :

L'**article 20** modifie l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme. Il prévoit que l'Etat puisse déléguer l'exercice du droit de préemption dont il est titulaire sur les communes en état de carence aux établissements publics de coopération intercommunale délégataires des aides à la pierre et aux établissements publics fonciers locaux. Ces dispositions visent à prendre en compte les compétences et les capacités d'intervention acquises par les délégataires en matière de politique du logement.

Cette disposition est d'application immédiate, un préfet peut dès à présent déléguer son droit de préemption à un EPCI délégataire des aides à la pierre ou à un EPFL.

*
**

Diverses dispositions:

L'**article 25** abroge le septième alinéa du 2° du V de l'article 1609 nonies C du code général des impôts. Il a pour objet de supprimer le reversement à la commune d'une partie des sommes issues du prélèvement qui a bénéficié à l'établissement public de coopération intercommunale.

Cette disposition s'applique dès 2013 mais ne nécessite pas d'intervention des services de l'Etat, il peut être utile de donner cette information aux EPCI.

*
**

Diverses dispositions transitoires non codifiées :

L'**article 27** prévoit, dans son I, que les communes soumises à une obligation de production de logements sociaux du fait de leur appartenance à un EPCI, et seulement de ce fait, ne seront prélevées qu'à compter du 1er janvier 2014.

Cette disposition transitoire préexistait dans l'article L. 302-5 du CCH, elle est à présent « décodifiée ».

L'**article 27** prévoit, dans son II, que le prélèvement basé sur le taux de 25% sera opéré, pour les communes qui y sont soumises, à compter du 1er janvier 2014.

En effet, ce sont les inventaires des logements sociaux au 1er janvier 2013, établis de façon contradictoire au cours de l'année 2013, qui serviront au calcul du prélèvement opéré au cours de l'année 2014.

L'**article 27** prévoit, dans son III, que les communes en croissance démographique listées par décret ne feront l'objet du prélèvement qu'à compter du 1er janvier 2017.

*
**

L'**article 28** prévoit que, pour tenir compte des dispositions de la loi, les programmes locaux de l'habitat adoptés avant sa promulgation, le 18 janvier 2013, peuvent être adaptés par la procédure de modification prévue à l'article L. 302-4 du CCH.

-
- ⁱ Décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013 déterminant la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et la liste des communes mentionnées au septième alinéa du même article.
- ⁱⁱ Décret n° 2013-670 du 24 juillet 2013 pris pour l'application du titre II de la loi n° 2013-61 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.
- ⁱⁱⁱ L'objectif de réalisation de logements sociaux pour l'ensemble des communes de l'EPCI doit être au moins égal au total des logements manquants dans les communes soumises à une obligation pendant la durée du PLH. La répartition d'une partie des objectifs sur des communes non soumises à une obligation ne peut se faire sans leur accord. Ces dernières ne peuvent être soumises ni à prélèvement ni à constat de carence. Les communes bénéficiant d'une mutualisation des objectifs de réalisation de logements sociaux restent soumises au prélèvement tant qu'elles n'ont pas atteint 20 ou 25% de logements sociaux sur le territoire communal.

ANNEXE II

MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE DE CONSTAT DE CARENCE AU TITRE DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2011-2013

NOTIFICATION DES OBJECTIFS AU TITRE DE LA PÉRIODE TRIENNALE 2014-2016

La présente annexe vise à préciser les modalités d'établissement du bilan triennal pour la période comprise entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2013 et du bilan annuel pour les trois derniers trimestres de l'année 2013 ainsi que la notification des objectifs de rattrapage au titre de la période 2014-2016 au regard des récentes évolutions législatives.

– L'élaboration du bilan triennal et annuel

Les communes soumises au bilan triennal et annuel

Sont concernées par l'établissement d'un bilan triennal et d'un bilan annuel, les communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants du CCH en 2014 (situation constatée en 2014 sur la base de l'inventaire au 1^{er} janvier 2013) et sur au moins une année de la période 2011-2013.

De fait, les communes dites « DALO » soumises depuis le 1er janvier 2008 et les communes entrées dans le dispositif en cours de période, du fait de l'augmentation du nombre d'habitants ou du rattachement à une agglomération ou à un EPCI de plus de 50 000 habitants sont concernées.

En revanche, les communes intégrant le dispositif suite à la loi du 18 janvier 2013 – communes dites « isolées » et communes entre 20 et 25% de logements locatifs sociaux – soumises à compter du 1^{er} janvier 2014 ne seront concernées par l'établissement d'un bilan triennal qu'à l'issue de la période 2014-2016.

L'état de réalisation au regard de l'objectif triennal 2011-2013

Pour rappel, l'objectif triennal de réalisation de logements sociaux qui a été assigné à ces communes, en début de période triennale, correspondait :

- soit à l'application du taux de 15% au nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2010 ayant servi d'assiette au prélèvement effectué en 2011 ;
- soit aux objectifs inscrits dans le programme local de l'habitat (PLH).

Lorsque la commune est couverte par un PLH exécutoire, l'objectif triennal correspond aux objectifs de réalisation de logements sociaux inscrits dans ce document, ramenés sur trois ans. Dans le cas où le PLH ne porte pas sur l'intégralité de la période triennale considérée et en l'absence de délibération du conseil municipal conforme au dernier alinéa de l'article L. 302-8 du CCH, l'objectif triennal correspond aux objectifs du PLH pour les années couvertes auquel s'ajoute 5% du nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier 2010 par année non prise en compte dans le PLH.

Pour les communes ayant intégré ou quitté le dispositif en cours de période triennale, l'objectif est ramené au nombre d'années d'application selon ces mêmes modalités.

L'objectif annuel au titre de l'année 2013 correspond au quart des objectifs triennaux au titre de la période triennale 2011-2013 à réaliser sur les 3 derniers trimestres de l'année 2013 (objectifs des trois années proratisés sur les 3 derniers trimestres de la période).

Le bilan triennal est établi par :

- La différence entre l'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2013 et celui au 1^{er} janvier 2010.

- L'ajout des logements sociaux financés ou conventionnés sur la période triennale et ne figurant pas à l'inventaire au 1^{er} janvier 2013. Dans le cas où les bilans des périodes triennales antérieures ont été favorables et avec l'accord de la commune, il est possible de ne pas décompter l'ensemble des logements financés afin de les décompter au titre des logements mis en service dans un prochain bilan triennal mais cela ajoute un élément de complexité supplémentaire.
- Le retrait des logements sociaux déjà pris en compte dans le calcul d'un précédent bilan en tant que logements financés ou conventionnés et figurant à l'inventaire au 1^{er} janvier 2013, puisqu'un même logement n'a pas vocation à être décompté au titre de plusieurs bilans triennaux.

Le bilan pour les trois derniers trimestres de l'année 2013 est établi sur la base des logements sociaux agréés (pour le parc public) ou conventionnés au cours des trois derniers trimestres de l'année 2013.

Solliciter à partir de janvier 2014 les maires de l'ensemble des communes soumises, afin qu'ils établissent le bilan de la réalisation de logements sociaux sur leur territoire entre 2011 et 2013 ainsi que sur l'année 2013 sur la base de la fiche « modèle de bilan » (document 1).

- L'engagement de la procédure de constat de carence

Conformément à l'article L. 302-9-1 du CCH, **toutes les communes qui n'ont pas atteint leurs objectifs triennaux** doivent être informées de l'« intention d'engager la procédure de constat de carence » par le préfet dès qu'il dispose des éléments pour ce faire. Parmi ces communes, celles qui n'auraient pas atteint leur objectif au titre de l'année 2013 devront de plus être informées de la possibilité offerte par la loi du 18 janvier 2013 d'une majoration jusqu'à 5 fois du prélèvement.

Suivant la procédure décrite à l'article L. 302-9-1, cette information doit être assortie :

- de la présentation des faits qui motivent l'engagement de la procédure tels que la comparaison des résultats et de l'objectif, le taux de réalisation qui en découle, ainsi que, le cas échéant, l'absence de communication du bilan par la commune ;
- d'une invitation au maire à présenter ses observations dans les deux mois. Ces observations portent sur les raisons des retards constatés et la nature des difficultés rencontrées, ainsi que les actions mises en œuvre, les mesures envisagées ou les engagements que l'élu est prêt à prendre pour développer le logement social dans sa commune.

En outre, cette information est complétée par la proportion de logements sociaux sur l'ensemble des logements mis en chantier, sur la période 2011-2013, à l'échelle de la commune ou le cas échéant, à l'échelle de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), dès lors que celui-ci est doté d'un PLH.

Option: Par logement mis en chantier, il faut entendre logement ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier. Une construction n'est considérée « commencée » dans Sitadel qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire. Pour identifier les logements sociaux mis en chantier dont la liste pourra ensuite être discutée par la commune, le statisticien en DREAL en charge de Sitadel pourra effectuer une extraction Sitadel des logements "commencés" selon la nomenclature de Sitadel, sur la destination du projet ainsi que sur la catégorie du maître d'ouvrage (personne morale) pour les années 2011, 2012 et 2013. Ces éléments seront adressés au bureau en charge du financement du logement afin de croiser les données avec les informations galion/sisal et d'identifier les logements sociaux mis en chantier. Cet indicateur ne pourra être le seul motif de prononciation de la carence.

– L'examen du contexte communal

Au-delà du taux de réalisation de l'objectif triennal et annuel, la volonté des communes ou les difficultés qu'elles ont rencontrées dans l'atteinte de leurs objectifs de réalisation de logements sociaux doivent être prises en compte :

- au titre de la période 2011-2013, la proportion de logements sociaux mis en chantier ne devrait pas être inférieure à 30% de la totalité des logements mis en chantier. Conformément à l'article L. 302-8 du CCH, cette proportion est calculée à l'échelle de la commune ou le cas échéant, à l'échelle de l'EPCI, dès lors que celui-ci est doté d'un PLH ;
- l'analyse doit tenir compte des mesures prises par la commune en faveur du développement de l'offre locative sociale notamment en matière d'urbanisme (majoration du COS, emplacements réservés, secteurs prescrivant un pourcentage de logements sociaux dans les programmes de logements, mise en œuvre du droit de préemption urbain soit directement soit en cas de transfert par l'apport de subventions complémentaires ou respect des délais de transmission etc.) ou matière d'actions foncières (exercice du droit de préemption, conventions conclues avec un établissement public foncier...) ainsi que des difficultés objectives rencontrées par la commune telles que la multiplication des recours des riverains ayant entraîné des contentieux, et donc des retards, la réelle complexité à monter des opérations du fait de la rareté des terrains urbanisables et des contraintes dues à des servitudes diverses.

Cependant, ces motifs ne sauraient justifier l'absence totale de création de logements sociaux puisque le développement d'une offre locative sociale n'est pas nécessairement assuré par la construction de logements sociaux neufs. L'acquisition, le cas échéant suivie d'amélioration de logements existants par un bailleur social, et le conventionnement à l'aide personnalisée logement de logements appartenant à des bailleurs privés, éventuellement avec la mobilisation des aides de l'ANAH, permettent en effet de développer une offre locative sociale diffuse.

Avant le 28 mars 2014 : transmettre à la DHUP le tableau récapitulatif (document 2) et faire connaître les intentions de carence.

– La prononciation de la carence et ses implications

Le caractère automatique de la carence est à proscrire, il appartient au préfet de juger de l'opportunité de prononcer la carence en fonction du contexte communal.

Dès lors qu'il le juge opportun, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 et **après avis du Comité régional de l'habitat** ou d'une de ses formations **si la compétence a été expressément déléguée**, le préfet prend un arrêté **motivé** prononçant la carence de la commune au titre de la période 2011-2013.

Le I de l'article 26 de la loi prévoit que l'arrêté motivé prononçant la carence des communes et la majoration du prélèvement dont elles sont redevables est pris, pour la 4^e période triennale (2011-2013) selon les modalités prévues à l'article L. 302-9-1 du CCH dans sa version antérieure à la loi du 18 janvier.

La majoration du prélèvement est fixée par cet arrêté. Pris pour une durée de trois années¹, le taux de majoration ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements sociaux non réalisés et l'objectif triennal fixé².

En outre un second arrêté peut constater la non réalisation des objectifs au titre de l'année 2013 pour les seules communes carencées au titre du bilan 2011-2013. Dans ce cas, le préfet peut, par un nouvel arrêté pris après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1 du CCH, augmenter le taux de majoration de telle sorte que le prélèvement majoré atteigne jusqu'à cinq fois le montant du prélèvement mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-7 dans les limites fixées par l'article 26 de loi du 18 janvier 2013.

Le préfet peut également opter pour un seul arrêté décidant à la fois de la carence et du montant de la majoration, pris après avis de la commission départementale (*cf.* ci-dessous).

Ces arrêtés doivent reprendre l'ensemble des motivations (résultats chiffrés, contexte communal, etc.) qui ont amené le préfet à prononcer la carence au titre de la période triennale et au titre de l'année 2013, le cas échéant. **Outre la motivation, les arrêtés doivent faire mention des délais et voies de recours.**

Avant le 15 octobre 2014 : transmettre à la DHUP l'ensemble des arrêtés pris (document 3)

La loi du 18 janvier 2013 a par ailleurs renforcé les conséquences de la carence prononcée au titre de la triennale sur les procédures d'urbanisme. Conformément à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, l'exercice du droit de préemption urbain est transféré au préfet pendant toute la durée d'application de l'arrêté de carence pour toutes opérations affectées au logement ou destinées à l'être dans le cadre de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du CCH. Il pourra dorénavant être délégué à un établissement public foncier d'Etat, une société d'économie mixte ou à un bailleur HLM **mais également à un EPCI signataire d'une convention de délégation prévue à l'article L. 301-5-1 du CCH ou à un établissement public foncier local.** Par ailleurs, sur ces communes, toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, doit comporter au moins 30 % des logements familiaux en logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 (hors logements financés avec un prêt locatif social).³

– La tenue des commissions départementales

Les commissions départementales, prévues à l'article L. 302-9-1-1 du CCH, se réunissent afin d'examiner la situation de toutes les communes n'atteignant pas leur objectif triennal, qu'elles fassent ou non l'objet d'un constat de carence.

¹ La durée de la carence doit être précisée. À défaut, le préfet sera tenu de prendre un arrêté mettant fin à la carence à l'issue des trois ans, si la commune n'est pas de nouveau carencée lors du bilan de la période triennale suivante.

² La possibilité de doubler le taux de majoration, n'était ouverte qu'au bénéfice de la commission départementale en application de l'article L.302-9-1-1 du CCH dans sa version antérieure à la loi du 18/01/2013. Cette disposition a été modifiée par la loi et donc plus applicable. (La mesure transitoire instaurée par l'article 26 de la loi ne porte que sur l'application de l'article L.302-9-1 du CCH).

³ Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) prévoit également dans son article 70bis que le préfet peut définir dans l'arrêté de carence prévu à l'article L. 302-9-1 du CCH des secteurs du territoire communal dans lesquels l'État est compétent pour délivrer le permis de construire des opérations de logement.

Le projet d'ordonnance relatif au développement des logements à prix maîtrisé prévoit l'impossibilité d'implanter des logements intermédiaires dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté défini à l'article L. 302-9-1 du CCH.

La composition des commissions, définie au premier alinéa de l'article L. 302-9-1-1 du CCH, est arrêtée par le préfet. Pour les commissions déjà créées au titre d'un précédent bilan, il convient de s'assurer que les membres, précédemment nommés, remplissent encore les fonctions pour lesquelles ils avaient été nommés.

Pour faciliter la réunion de ces commissions, les arrêtés fixant la composition de la composition peuvent désigner un ou des suppléants en cas d'empêchement du préfet. S'agissant des élus locaux, en application du code général des collectivités locales, le maire et le président de l'EPCI peuvent déléguer une partie de leurs fonctions à un adjoint et en cas d'empêchement de celui-ci, à un membre du conseil municipal.

Ces commissions doivent être réunies dans les meilleurs délais et en tout état de cause avant la fin du mois de septembre.

Les commissions départementales sont chargées d'examiner les difficultés rencontrées par les communes, d'analyser les possibilités et les projets de réalisation de logements sociaux et de définir un échéancier de réalisation de logements sociaux qui doit permettre aux communes de rattraper leur retard tout en satisfaisant à leurs obligations pour la période triennale en cours.

Pour les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs alors qu'un échéancier de réalisation de logements sociaux avait été élaboré par la commission lors du précédent bilan triennal, la commission peut interroger les communes concernées sur la mise en œuvre de cet échéancier.

Ainsi, il appartient au préfet d'organiser les commissions départementales de façon à ce qu'elles se prononcent :

- sur la situation de toutes les communes n'atteignant pas leur objectif triennal (article L.302-9-1 du CCH), d'une part ;
- sur la proposition de majoration des prélèvements des communes carencées (article L.302-8 du CCH), d'autre part.

Ces réunions peuvent se tenir successivement ou faire l'objet d'une seule séance. Bien que dans tous les cas les avis de la commission soient consultatifs, ces avis peuvent permettre d'alimenter la motivation des arrêtés dans le respect des critères précisés à l'article L.302-9-1.

Avant le 29 août 2014 : transmettre les conclusions des commissions départementales et, le cas échéant, les arrêtés de carence dont le taux est majoré.

- La saisine de la commission nationale (article L. 302-9-1-1)

Le préfet, avec l'accord du maire concerné, peut saisir la commission nationale dès lors que la commission départementale est parvenue à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale.

Faire connaître à la DHUP les intentions de saisine de la commission nationale puis transmettre les courriers de saisine officiels.

La commission nationale, réunie dans un délai de trois mois à compter de sa saisine par la commission départementale (cf. R. 302-26 du CCH), est chargée d'examiner la situation de la commune et les raisons objectives ayant motivé la conclusion de la commission départementale.

La commission nationale peut recommander un aménagement des obligations prévues à l'article L. 302-8 du CCH. À l'inverse, elle peut déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé. Elle élabore alors un échéancier

de réalisation de logements sociaux visant à rattraper le retard accumulé, sans préjudice des obligations fixées au titre de la période triennale suivante.

En vertu des dispositions des articles L. 302-9-1-1 et R. 302-26 du CCH, les recommandations de la commission nationale sur l'élaboration d'un échéancier de réalisation de logements sociaux ou la décision du ministre sur les aménagements des obligations qu'elle a proposés sont transmises au préfet à qui il appartient de les notifier au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale dont la commune est membre.

- La mise en œuvre du programme de construction défini par la commission départementale ou nationale, la signature d'une convention avec un organisme de logement social et le transfert au préfet de la signature des permis de construire dans les communes récalculantes.

Les possibilités de réalisation de logements sociaux déterminées par la commission départementale ou nationale sont formalisées en concertation avec la commune et l'EPCI le cas échéant, dans un programme de construction identifiant clairement les opérations et leur échéance de réalisation.

Ce travail partenarial doit être mené avec la plus grande détermination et doit conduire les membres des commissions à explorer avec la commune et l'EPCI tous les leviers d'actions pour construire un programme de rattrapage opérationnel, sur le plan des financements, sur le plan des outils à la disposition de la commune (repérage du foncier bâti ou non bâti potentiellement utilisable, mise en place de secteurs de mixité sociale ou d'emplacements réservés pour la production de logements sociaux dans les PLU, zones d'aménagement concerté,...) ou sur le plan des acteurs mobilisables (établissements publics fonciers, organismes de logements sociaux, notamment.)

Si ce travail partenarial ne permet pas d'aboutir à un programme de construction satisfaisant, tant en nombre de logements qu'en matière d'échéancier de réalisation et que la commune est placée en état de carence, le recours à la conclusion d'une convention entre l'Etat et un organisme de logement social, définie à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-9-1 du CCH, s'avère nécessaire.

Il convient alors d'identifier des bailleurs sociaux susceptibles d'être mobilisés rapidement et efficacement pour monter une opération de logements locatifs sociaux, soit en construction neuve soit dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration réalisée à la suite d'une acquisition amiable ou suite à l'application du droit de préemption. La convention comprend une programmation des logements à produire (nombre, localisation à une échelle adaptée, échéancier de réalisation). Il est prévu, dans ce cas, une participation financière obligatoire de la commune ou de l'EPCI égale à la subvention foncière versée par l'Etat dans le cadre de cette convention sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 € par logement construit ou acquis en Ile-de-France et 5 000 € sur le reste du territoire.

Par ailleurs, une telle convention conduit à modifier l'exercice de certaines compétences communales. Outre l'exercice du droit de préemption par le préfet, l'autorité administrative de l'Etat est compétente pour se prononcer sur les opérations identifiées dans cette convention conformément à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) votée au Parlement les 19 et 20 février 2014, renforce encore cette disposition. L'article 151 de la loi modifie en effet l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme et prévoit que le préfet pourra fixer, dans l'arrêté de carence défini à l'article L.302-9-1, les secteurs dans lesquels il sera compétent pour délivrer

les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour des constructions à usage de logements.

- dès la promulgation de la loi, indépendamment de la signature de la convention définie à l'article L. 302-9-1 du CCH, cette disposition sera applicable dans les conditions définies par l'article L.422-2 du code de l'urbanisme modifié par la loi ALUR : ce sera alors le maire, en tant qu'autorité administrative de l'Etat qui sera alors compétent pour signer les permis de construire sur le secteur défini par l'arrêté de carence ;
- dès l'entrée en vigueur du décret qui modifiera l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme, cette compétence sera alors transférée directement au préfet.

Les services de l'Etat doivent être mobilisés pour appliquer ces dispositions vis-vis des communes les plus récalcitrantes, en déterminant dans l'arrêté de carence (confère modèle d'arrêté ci-après), les secteurs du territoire communal à fort potentiel de développement urbain sur lesquels s'exercera la compétence administrative de l'Etat et en organisant avec la commune les modalités de tri et de transmission des demandes de permis de construire dès que la compétence pourra être exercée directement par l'Etat, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

- La notification des objectifs triennaux au titre de la période 2014-2016

Dès l'actualisation du décret du 24 juillet 2013 déterminant la liste des agglomérations et des EPCI mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du CCH et la liste des communes mentionnées au septième alinéa du même article, il conviendra de déterminer les objectifs de rattrapage au titre de la période triennale 2014-2016 et de le notifier aux communes afin qu'elles puissent s'y engager par délibération du conseil municipal conformément au premier alinéa de l'article L. 302-8 du CCH.

L'objectif triennal de réalisation de logements sociaux correspond :

- soit à l'application du taux de 25% au nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier 2013 ayant servi d'assiette au prélèvement effectué en 2014, pour atteindre 20 ou 25% de logements locatifs sociaux
- soit aux objectifs inscrits dans le programme local de l'habitat (PLH), sous réserve que ces objectifs ne soient pas inférieurs au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire dans les communes soumises couvertes par le PLH pour satisfaire à l'exigence de l'alinéa précédent.

Les objectifs notifiés aux communes précisent la typologie des logements à réaliser par type de financement conformément aux modalités prévues par l'article 15 de la loi du 18 janvier 2013 codifié à l'article L. 302-8 du CCH dont la mise en œuvre est explicitée en annexe 1 de la circulaire.

L'attention des communes sera attirée sur la nécessité de respecter la typologie prévue au III de l'article L. 302-8 du CCH, en l'absence de programme local de l'habitat (PLH) exécutoire. L'objectif de rattrapage défini au I du même article ne pourra être considéré comme atteint que dans le respect de cette typologie.

Document 1 : Modèle de bilan de réalisation de logements sociaux

Bilans triennal 2011-2013 et annuel 2013 de la commune de XXXX

Objectif de réalisation 2011-2013 :

Calcul du bilan triennal :

- Variation du nombre de logements sociaux décomptés aux inventaires des 1^{er} janvier 2013 et 2010 : (a)
- Nombre de logements financés et comptabilisés au titre d'une précédente période triennale et décomptés à l'inventaire 2013 : (b)

Détail :

Organisme	Opération	Nombre de logements	Année d'entrée à l'inventaire

- Nombre de logements financés sur la période 2011-2013 non décomptés à l'inventaire 2013 et retenus au titre du bilan 2011-2013 : (c)

Détail :

	Organisme	Opération	Nombre de logements	Retenus au titre du bilan triennal 2011-2013
2011				
2012				
2013				

Bilan triennal obtenu : (a) – (b) + (c)

Objectif de réalisation 2013 :

Calcul du bilan annuel :

- Nombre de logements financés sur les 3 derniers trimestres (d)

Détail :

Organisme	Opération	Nombre de logements	Année d'entrée à l'inventaire

Bilan annuel obtenu : (d)

Récapitulatif :

Bilan triennal :
Objectif de réalisation :
Taux de réalisation :

Bilan annuel 2013 :
Objectif de réalisation :
Taux de réalisation

TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR DÉPARTEMENT

Dept	Code INSEE	Commune	Variation du nombre de LS entre le 1er janvier 2010 et le 1er janvier 2013 (a)	LLS financés comptabilisés au bilan 2008-2010 et figurant à l'inventaire 2011 (b)	LLS financés en 2011 non comptabilisés à l'inventaire 2013 (c)	LLS financés en 2012 non comptabilisés à l'inventaire 2013 (d)	LLS financés en 2013 non comptabilisés à l'inventaire 2013 (d)	Bilan triennal (a)-(b)+(c)+(d)+€=f	Objectif de réalisation (g)	Taux de réalisation (f)/(g)



PREFECTURE DE [département]

Arrêté préfectoral n° du prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 20NN-20NN pour la commune de [commune]

L'arrêté constatant la non réalisation des objectifs prévus au II de l'article 26 de la loi n° 2013-61 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 peut être établi sur le même modèle qu'il conviendra d'adapter à la période « jugée »

LE PRÉFET DE [département]

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment modifiée par la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier et par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

VU la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale ;

VU la loi n° 2013-61 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 et notamment la disposition transitoire prévue en son article 26 ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-5 à L. 302-9-2 et R. 302-14 à R. 302-26 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L.422-2 et R.422-2 ;

VU le courrier du préfet en date du [date] informant la commune de [commune] de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

VU le courrier du maire de [commune], présentant ses observations sur le non-respect de l'objectif triennal pour la période 20NN-20NN ;

VU l'avis du Comité régional de l'habitat, réuni (pour information : pas de consultation en bureau ou commission sans délégation / pas de consultation écrite) en date du [date] ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif de réalisation de logements sociaux pour la période triennale 20NN-20NN est de [X] logements ;

CONSIDÉRANT que le bilan triennal 20NN-20NN fait état d'une réalisation de [X] logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de [X] % ;

CONSIDÉRANT le non-respect des obligations triennales de la commune [commune] pour la période 20NN-20NN ;

[La liste suivante des « considérants » est à adapter en fonction de la situation de la commune et ne saurait constituer une liste limitative ou exhaustive. L'objectif est de présenter le plus complètement possible les différents éléments de motivation de la décision.]

CONSIDÉRANT [taux des logements mis en chantier destinés au logement social sur la période 20NN-20NN] ;

CONSIDÉRANT [éléments avancés par la commune]

CONSIDÉRANT [en réponse aux observations de la commune]

CONSIDÉRANT [état des moyens mis en œuvre par la commune en matière d'urbanisme pour favoriser la production de logements sociaux]

CONSIDÉRANT que l'atteinte de l'objectif de réalisation peut se traduire par le biais d'opérations de construction neuve et d'opérations d'acquisition-amélioration ;

CONSIDÉRANT que les éléments avancés par la commune ne justifient pas le non-respect de son objectif de réalisation pour la période 20NN-20NN ; [et/ou justifient une majoration moindre du prélèvement] ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le Secrétaire général de la préfecture,

A R R Ê T E :

Article 1^{er} :

La carence de la commune de [commune] est prononcée en application de l'article 26 de la loi n° 2013-61 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.

Article 2 :

Le taux de majoration, visé à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2013-61 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, égal au plus au rapport entre le nombre de logements sociaux non réalisés et l'objectif triennal, est fixé à XX%.

Article 3 :

Le taux de majoration fixé à l'article 2 est appliqué sur le montant du prélèvement par logement manquant à compter du 1^{er} janvier 20NN [*année suivant l'année de signature de l'arrêté de carence*] et ce pour une durée de X ans [*1, 2 ou 3 ans*].

Article 4 : [Sous réserve de la promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové - article 151 de la loi votée au Parlement]

Les secteurs dans lesquels les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour des constructions à usage de logements seront données par l'autorité administrative de l'Etat, sont les suivants :

- XXX
- YYY [*référence au PLU ou aux documents d'urbanisme – le cas échéant, plan à annexer à l'arrêté.*]

[Sous réserve de l'entrée en vigueur du décret modifiant l'article R. 422-2 du CUJ] Les demandes d'autorisations pour des constructions à usage de logements situées dans les secteurs susmentionnés devront être transmises par la commune sans délai à [*adresse du service de l'Etat instructeur*].

La commune informera le pétitionnaire de cette transmission.

Article 5 :

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de [*département*] et Monsieur le Directeur Départemental des Territoires sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de l'État et notifié aux intéressés.

Fait le

Le préfet,

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de ... (adresse du TA). Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet de ... Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

NB : Pour les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence au titre de la période triennale et d'un arrêté au titre de l'année 2013 : si le préfet décide, après avis de la commission départementale, d'augmenter le taux de majoration prévu dans l'arrêté de carence de sorte que les prélèvements puissent atteindre jusqu'à cinq fois leur valeur.

1 - Rajouter les visas suivants:

VU l'arrêté constatant la non réalisation des objectifs prévus au II de l'article 26 de la loi n° 2013-61 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

VU l'avis de la commission départementale réunie (pour information : pas de consultation en bureau ou commission sans délégation / pas de consultation écrite) en date du [date] ;

2 - Rajouter les considérants ayant motivé la prise de l'arrêté constatant la non réalisation des objectifs prévus au II de l'article 26 de la loi n° 2013-61 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

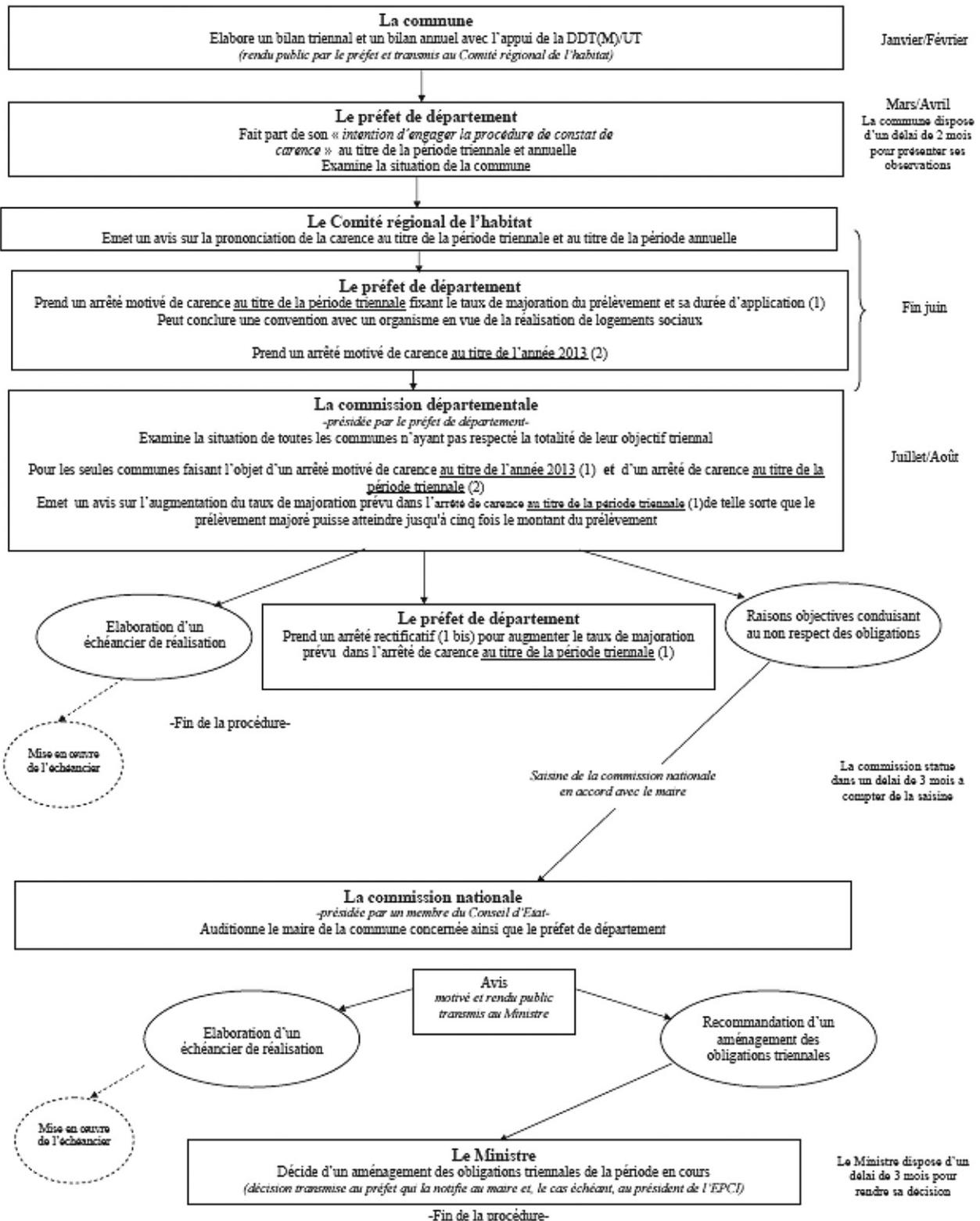
3 - Modifier l'article 2

4 - Mentionner les délais et voies de recours

DHUP/PH2

LA PROCEDURE DE CONSTAT DE CARENCE
Articles L. 302-9 à L. 302-9-1-1 du CCH / Article 26 de la loi du 18 janvier 2013

Echéances/Délais



Application annuelle

Inventaire / Prélèvement

2014

Application triennale

Bilan triennal / Procédure de constat
de carence

Application annuelle	2014	Application triennale
	Jan. Jan.	
Etablissement des arrêtés de prélèvement suite à l'inventaire mené en 2013	Fév. Fév.	
Remontée des résultats de l'inventaire 2013 et du prélèvement 2014 via le module d'enquête Intranet "Inventaire et prélèvement"	Mar. Mar.	Etablissement des bilans triennaux
	Avr. Avr.	Engagement de la procédure de constat de carence
Lancement de l'enquête auprès des bailleurs sociaux	Mai Mai X	<i>La commune dispose de 2 mois pour présenter ses observations</i>
<i>Mise à disposition des fichiers SRU générés par le SOeS suite à l'alimentation du répertoire RPLS</i>	Juin Juin	Etablissement des arrêtés de carence (après avis du CRH)
-réception des déclarations de patrimoine avant le 1er juil.- Contrôle et traitement des déclarations	Juil. Juil.	
Etablissement des listes des logements sociaux au 1er janvier de l'année en cours	Août Août	Tenue des commissions départementales
-envoi des listes avant le 1er sept.- Demande des états des dépenses déductibles	Sept. Sept.	Saisine de la commission nationale
Procédure d'inventaire contradictoire	Oct. Oct.	
-réception des états des dépenses déductibles avant le 31 oct.- Vérification des états des dépenses déductibles	Nov. Nov.	Tenue de la commission nationale
Notification du nombre de logements sociaux au 1er janvier de l'année en cours -avant le 31 déc.-	Déc. Déc.	Décision ministérielle
	Jan. 2015 Jan. 2015	
Etablissement des arrêtés de prélèvement	Fév. Fév.	
Remontée des résultats via le module d'enquête Intranet "Inventaire et prélèvement"	Mar. Mar.	

X Détermination de l'objectif triennal de la
période débutante (engagement de la
commune par délibération du CM)