

5-3 APPLICATION DE LA LOI SRU (articles L302-6 à L302-9-1-2 du CCH)

5-3-1/ Inventaire des logements locatifs sociaux (art. L302-6)

Pour être pris en compte dans l'inventaire, un logement locatif social (LLS) doit répondre à la double condition : **être conventionné et mis en service.**

Les autres logements assimilés à des logements locatifs sociaux (les terrains locatifs familiaux, les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire) doivent être occupés au 1^{er} janvier de l'année pour pouvoir être pris en compte.

Avant le 1^{er} juillet, l'inventaire est mis à jour des nouveaux LLS conventionnés et mis en service au 1^{er} janvier de l'année en cours, selon les dispositions de l'article L302-5 du CCH.

Avant le 1^{er} septembre, le préfet communique à chaque commune concernée l'inventaire contradictoire des LLS. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations. Après examen et élaboration de l'inventaire définitif et avant le 31 décembre, le préfet notifie à chaque commune le nombre de logements locatifs sociaux dont elle dispose.

Un inventaire complémentaire est également élaboré, selon les mêmes conditions que celui précité, par type de financement des logements mis en service à partir du 1^{er} janvier 2002, hors personne physique.

**Lorsqu'une commune ne dispose pas sur son territoire de 25 % ou 20 % de logements locatifs sociaux, elle est appelée commune déficitaire.
A ce titre, elle est assujettie à un prélèvement annuel effectué sur ses ressources fiscales.**

5-3-2/ Prélèvement sur ressources fiscales des communes (art. L302-7)

Le prélèvement est réalisé au début de chaque année envers une commune déficitaire.

Effectué sur le prélèvement brut, le calcul est basé sur le nombre de LLS manquants au 1^{er} janvier de l'année N multiplié par 25 % du potentiel fiscal par habitant. Les données nécessaires à ce calcul sont transmises par la DGALN fin décembre de chaque année.

Le prélèvement n'est pas amputé à la commune s'il est inférieur à 4 000,00 €.

Il peut être diminué des dépenses engagées par la commune pour la réalisation de LLS, pendant le pénultième exercice (N-2). La nature des dépenses est énumérée à l'art. R302-16 du CCH. En septembre, le préfet demande à chaque commune de lui transmettre les justificatifs de ces dépenses avant le 1^{er} novembre. Le montant des dépenses déductibles supérieur au prélèvement peut être reporté sur les deux années suivantes, voire sur plusieurs années, selon la formule de calcul mentionnée à l'article R302-16-1 du CCH.

Le prélèvement ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice (N-2). Ces informations sont communiquées par la Préfecture des Pyrénées-Atlantiques.

Le paiement du prélèvement est effectué par la direction générale des finances publiques du mois de mars au mois de novembre et le montant est reversé par ordre de priorité :

- à l'EPCI délégataire des aides à la pierre,
- à l'EPF d'État,
- à l'EPF local,
- au fonds national des aides à la pierre (FNAP)

Dans le cas d'une commune carencée, la majoration du prélèvement est versé au FNAP.

Pour atteindre le taux législatif de 25 % ou 20 %, un objectif de réalisation de LLS est assigné par le Préfet à la commune déficitaire, par période triennale.

5-3-3/ Objectif triennal (art. L302-8)

Au début de chaque période triennale, le préfet notifie à la commune l'objectif de réalisation de LLS à atteindre (objectif quantitatif) et précise la typologie des logements à respecter (objectif qualitatif).

L'objectif quantitatif est calculé selon la simulation de rattrapage du déficit des logements manquants, élaborée par la DDTM, conformément au rythme de rattrapage imposé par la loi : 25 % du déficit des LLS pour la période 2014-2016, 33 % du déficit des LLS pour la période 2017-2019, 50 % du déficit des LLS pour la période 2020-2022, 100 % du déficit des LLS pour la période 2023-2025.

Les communes nouvellement soumises aux dispositions de la loi SRU à compter du 1^{er} janvier 2015 disposent de cinq périodes triennales pleines pour rattraper leur déficit, à raison de 20 % pour la 1^{ère} période triennale et pour les périodes triennales suivantes le rythme de rattrapage est identique à celui précité.

L'objectif qualitatif indique la typologie des LLS à respecter : le prêt locatif social (PLS) ne peut dépasser 30 % des LLS à produire et le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) doit être au moins égal à 30 % des LLS à produire.

A noter que les logements faisant l'objet d'un contrat de prêt social location-accession (PSLA) sont assimilés à des logements financés en PLS et les logements conventionnés Anah très social à des logements financés en PLAI.

A la fin de chaque période triennale, un bilan est effectué en comparant l'objectif de production de LLS assigné à la commune à la réalisation effective.

A partir de la cinquième période triennale 2014-2016, le bilan est réalisé en prenant en compte l'aspect quantitatif et l'aspect qualitatif de la production de LLS.

5-3-4/ Bilan triennal (art. L302-9)

Au terme de chaque période triennale, la commune doit établir un bilan portant sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Ce bilan est élaboré par la DDTM et transmis à chaque commune pour validation.

La loi du 18 janvier 2013 impose une obligation de présenter un bilan sur l'aspect quantitatif et l'aspect qualitatif de production de logements sociaux.

Ce bilan est communiqué au comité régional de l'habitat et de l'hébergement et est rendu public par le représentant de l'État dans le département.

Après examen du bilan, le préfet peut décider d'engager la procédure de constat de carence envers les communes n'ayant pas atteint leur objectif de réalisation et/ou respecté l'obligation de produire 30 % minimum de PLAI et 30 % maximum de PLS.

Lorsque la carence est prononcée envers une commune, cette dernière est appelée commune carencée.

5-3-5/ Procédure de constat de carence (art. L302-9-1 et suivants)

Lorsque la commune n'a pas atteint son objectif de réalisation et/ou lorsque la typologie n'a pas été respectée, le Préfet informe le maire de son intention d'engager la procédure de constat de carence. Il lui

précise les faits qui motivent l'engagement de la procédure et l'invite à présenter ses observations dans un délai de deux mois.

Afin de juger de l'opportunité de prononcer la carence de la commune, le préfet réunit préalablement une commission départementale chargée d'examiner les difficultés rencontrées par la commune, d'analyser les possibilités et les projets de réalisation future de logements locatifs sociaux.

Cette commission départementale, présidée par le représentant de l'Etat dans le département, est composée des acteurs suivants :

- le maire de la commune concernée,
- le président de l'EPCI,
- les représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la commune,
- les représentants des associations et organisations oeuvrant pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées et des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune, le Préfet peut, par un arrêté motivé pris après avis du CRHH et de la commission nationale SRU et pour une durée de trois ans, prononcer la carence de la commune.

Si la commission départementale constate que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle saisit, avec l'accord du maire, la commission nationale placée sous l'autorité du ministre du logement.

Déroulement de la procédure au sein de l'Etat

Les synthèses régionales des bilans sont transmises par le Préfet de région à la commission nationale SRU, assorties des avis et recommandations des commissions départementales et des grilles d'analyses.

La commission nationale peut demander aux Préfets des mesures correctives à leur projet d'arrêté.

Les CRHH sont tenus d'analyser le traitement des communes de leur territoire soumises à la procédure de carence et d'émettre leur avis.

Les arrêtés de carence sont transmis à la DHUP.

Conséquence de la carence

Une majoration est appliquée au prélèvement sur ressources fiscales de la commune. Le taux de majoration est fixé par le Préfet pour une durée maximale de trois ans. Le prélèvement majoré ne peut être supérieur à cinq fois le prélèvement brut et ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune. Ce plafond est porté à 7,5 % pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur ou égal à 150 % du potentiel fiscal médian par habitant sur l'ensemble des communes soumises au prélèvement au 1^{er} janvier de l'année précédente.

Une harmonisation des pratiques de majoration sollicitée au niveau national est mise en place au niveau régional, par les DREAL en lien avec les DDT(M) et les DEAL, selon une grille d'analyse permettant de préciser, décliner, voire de pondérer, la prise en compte de ces critères dans l'analyse des contextes communaux par les différents préfets de département, pour garantir l'égalité de traitement des communes d'un même territoire régional.

Le paiement de la majoration du prélèvement est obligatoirement reversée au FNAP.

Les droits de réservation mentionnés à l'article L441-1 et le droit de préemption urbain (DPU) sont de fait transférés au préfet. Le DPU peut être délégué à un EPCI délégataire des aides à la pierre, à un EPF d'État, à un EPFL ou à un organisme de logements sociaux.

L'arrêté de carence peut prévoir des secteurs dans lesquels le représentant de l'Etat est compétent pour délivrer les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol.