



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE
L'ENVIRONNEMENT,
DE L'ÉNERGIE ET DE LA
MER

MINISTÈRE DE
L'AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE, DE LA RURALITÉ
ET DES COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

MINISTÈRE DU
LOGEMENT
ET DE L'HABITAT
DURABLE

Expertise de l'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (deuxième phase)

Rapport CGEDD n° 010304-02,
établi par

Guillaume LAMY, Isabelle RAYMOND-MAUGE et Alain WEBER (coordonnateur)

Avril 2016



Les auteurs attestent qu'aucun des éléments de leurs activités passées ou présentes n'a affecté leur impartialité dans la rédaction de ce rapport

Sommaire

Résumé.....	4
Liste hiérarchisée des recommandations.....	8
Recommandations de niveau 1.....	8
Recommandations de niveau 2.....	9
Recommandations de niveau 3.....	9
Introduction.....	11
1. La relation entre la réalité de la situation des communes et la déclaration de carence est souvent complexe.....	13
1.1. Les communes carencées présentent des traits communs et avancent plusieurs freins à la production de logements sociaux.....	13
1.1.1. <i>Les communes carencées présentent un ensemble de caractéristiques sociales et démographiques similaires.....</i>	14
1.1.2. <i>La réalité des contraintes pesant sur la production de logement social des communes carencées est difficile à apprécier.....</i>	15
1.2. Bien que progressivement dynamisée, la production de logements sociaux dans les communes carencées demeure insuffisante pour leur permettre de rattraper leur retard 16	16
1.2.1. <i>La hausse de la production de logements sociaux dans les communes déficitaires, entamée depuis les années 2000, reste globalement insuffisante.....</i>	17
1.2.2. <i>La typologie des logements sociaux produits s'améliore très progressivement.....</i>	18
1.2.3. <i>Les conclusions des études sont contradictoires quant à l'effet de l'article 55 de la loi SRU sur la production de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires.....</i>	19
1.3. L'analyse des conditions de la prononciation de la carence par les préfets montre la diversité des facteurs pris en compte.....	20
2. Bien que nombreux et ciblés, les outils visant à stimuler la production de logements sociaux sont encore insuffisamment mobilisés.....	22
2.1. Les possibilités de mobilisation du foncier restent insuffisamment exploitées.....	22
2.1.1. <i>La connaissance des opportunités foncières locales susceptibles de donner lieu à des opérations de logements sociaux est souvent perfectible.....</i>	22
2.1.2. <i>Les interventions des EPF restent hétérogènes et tributaires du volontarisme local.....</i>	24
2.1.3. <i>La mobilisation du foncier des collectivités locales est freinée par l'absence de directives claires en direction notamment de France Domaine.....</i>	25
2.2. Les conditions d'usage des délégations du droit de préemption urbain et de l'octroi des permis de construire restent à préciser.....	26
2.2.1. <i>L'attribution au préfet du DPU et de la compétence d'octroi des permis de construire constitue pour les communes carencées une mesure fortement contraignante.....</i>	27
2.2.2. <i>L'impact de ces dispositions pourrait être renforcé.....</i>	27
2.3. L'intervention des bailleurs sociaux évolue dans un contexte d'accès difficile au foncier.....	30

2.3.1. <i>Le modèle d'intervention des bailleurs sociaux dans la production du logement est en pleine évolution.....</i>	<u>30</u>
2.3.2. <i>Volonté et capacité à agir des bailleurs sociaux sont à conjuguer pour atteindre les objectifs de mixité sociale dans les communes carencées.....</i>	<u>31</u>
2.4. Le recours au levier de l'attribution des logements locatifs sociaux, aujourd'hui marginal, doit être encouragé dans les communes carencées prioritaires.....	<u>32</u>
2.4.1. <i>Le recours à la mobilisation prioritaire du contingent communal est perçu comme très contraignant par les communes.....</i>	<u>32</u>
2.4.2. <i>Dans sa pratique actuelle, le levier des attributions trouve sa pleine efficacité lorsqu'il est actionné de manière graduelle.....</i>	<u>32</u>
2.5. Le caractère opérationnel de la planification urbaine reste insuffisant.....	<u>33</u>
2.6. Les contrats de mixité sociale (CMS) sont des outils de mobilisation des instruments disponibles et de clarification des enjeux des communes à condition d'être utilisés avec volontarisme.....	<u>33</u>
3. Le dispositif des contributions financières des communes carencées pourrait être rendu encore plus incitatif.....	<u>36</u>
3.1. Le niveau du prélèvement n'est pas suffisamment incitatif.....	<u>36</u>
3.1.1. <i>Le prélèvement représente généralement une faible part du budget des communes carencées.....</i>	<u>37</u>
3.1.2. <i>Le prélèvement n'est pas assez incitatif et ne permet pas de financer suffisamment la production de logements locatifs sociaux.....</i>	<u>38</u>
3.2. Le recours à la majoration des prélèvements est utilisé de manière inégale.....	<u>39</u>
3.2.1. <i>Depuis 2013, la majoration joue davantage dans les communes carencées.</i>	<u>39</u>
3.2.2. <i>Le manque d'harmonisation des conditions de détermination du taux de la majoration suscite des incompréhensions.....</i>	<u>41</u>
3.3. Le dispositif des dépenses déductibles a un effet ambivalent sur les communes....	<u>42</u>
3.3.1. <i>Le dispositif des déductions permet d'impliquer une partie des communes carencées dans le soutien à la production de logements locatifs sociaux.....</i>	<u>42</u>
3.3.2. <i>Complexe et mal approprié par une partie des communes, le dispositif des déductions peut aussi donner lieu à des pratiques d'optimisation comptable.....</i>	<u>43</u>
3.4. Les bénéficiaires locaux (EPCI, EPF locaux, EPF d'État, FAU) et le fonds national ne font pas toujours une utilisation optimale des fonds prélevés.....	<u>44</u>
3.4.1. <i>Difficilement mesurable en l'absence de compte rendu, l'effet de levier de l'affectation des prélèvements aux bénéficiaires locaux doit cependant être amélioré.....</i>	<u>44</u>
3.4.2. <i>Les fonds issus de la majoration sont insuffisamment mobilisés pour le financement des logements locatifs très sociaux.....</i>	<u>47</u>
4. À l'avenir, une approche plus qualitative de l'adéquation de l'offre aux besoins pourrait être développée.....	<u>48</u>
4.1. Compléter la définition des logements éligibles.....	<u>48</u>
4.2. Renforcer quantitativement et qualitativement les moyens de l'État, là où c'est le plus nécessaire.....	<u>50</u>
4.3. Utiliser pleinement le potentiel du parc existant.....	<u>52</u>
4.4. Se donner un temps complémentaire pour les communes nouvellement soumises et par une prise en compte des flux dans la prononciation de la carence.....	<u>53</u>
4.5. Faire évoluer, en l'encadrant, le dispositif de mutualisation des objectifs là où il existe.....	<u>57</u>
4.5.1. <i>Le dispositif actuel de mutualisation doit être strictement encadré.....</i>	<u>57</u>

4.5.2. Expérimenter une mutualisation des objectifs par la fixation d'objectifs intercommunaux.....	59
Conclusion.....	60
Annexes.....	61
1. Lettre de commande et lettre de mission.....	62
2. Liste des personnes rencontrées.....	67
3. Présentation générale du dispositif de la loi SRU.....	75
3.1. Principe et fonctionnement.....	75
3.2. Les communes concernées.....	76
3.2.1. L'ensemble des communes déficitaires.....	76
3.2.2. Les communes carencées.....	79
4. Bilan des prélèvements de l'article 55.....	81
4.1. Présentation du dispositif des prélèvements.....	81
4.1.1. Le prélèvement.....	81
4.1.2. Le prélèvement majoré.....	81
4.2. Éléments de bilan détaillé.....	82
4.2.1. Les montants prélevés dans les communes déficitaires.....	82
4.2.2. Les montants prélevés (hors majorations) dans les communes carencées....	83
4.2.3. Le rôle des majorations dans les communes carencées.....	86
4.2.4. L'affectation des contributions financières (prélèvement et majoration du prélèvement).....	89
5. Tableau synoptique des évolutions de la législation SRU 2000-2015.....	92
6. Exemples de mutualisation et loi SRU (art. L302- 8 CCH).....	107
7. Liste des communes carencées.....	111
8. Monographies des principaux départements concernés par les communes carencées (graphiques).....	121
9. Liste des communes ayant engagé ou signé un contrat de mixité sociale – 23 mars 2016.....	145
10. Glossaire des sigles et acronymes.....	146

Résumé

Par lettre du 28 août 2015, le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a été chargé de diligenter une mission d'expertise de l'application de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU) et des principaux obstacles que cette application rencontre.

La disposition la plus emblématique de la loi SRU est son article 55 relatif à la solidarité entre les communes en matière d'habitat, qui impose un pourcentage minimal de logements sociaux dans chaque commune sous certaines conditions.

La première phase de la mission, qui a fait l'objet du rapport n° 010304-01 d'octobre 2015 publié sur le site du CGEDD, a porté sur l'analyse de trois points spécifiques du dispositif SRU susceptibles de faire l'objet d'évolutions législatives : l'utilisation du prélèvement des communes déficitaires au regard des objectifs de logements sociaux, la mutualisation des obligations à une échelle intercommunale et le transfert de certains pouvoirs du maire au préfet dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence.

La seconde phase de la mission, objet du présent rapport, vise à établir un bilan de la mise en œuvre des différents outils de production de logements locatifs sociaux dans les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU.

La mission s'est appuyée sur les enseignements tirés de ses déplacements dans les quatre régions (Provence-Alpes-Côte d'Azur, Languedoc-Roussillon, Rhône-Alpes et Île-de-France), qui, à elles seules, regroupent les deux tiers des 221 communes « carencées ».

Elle a constaté que la hausse de la production de logements sociaux dans les communes déficitaires (hausse que l'on constate également, bien que dans une moindre mesure dans les communes « carencées ») reste globalement insuffisante pour leur permettre de rattraper leur retard – d'autant que la loi a augmenté les objectifs de production.

Les outils destinés à faire appliquer la loi, rappelés par l'instruction du Premier ministre du 30 juin 2015, sont encore insuffisamment mobilisés, bien que nombreux et ciblés. Avant de mettre en place de nouveaux outils, la mission préconise une pleine utilisation de ceux qui existent déjà. En particulier, les contrats de mixité sociale peuvent exprimer de manière opérationnelle sur le terrain les objectifs de solidarité nationale dont l'État est le garant.

La mission recommande de mettre en place un observatoire partenarial du suivi de la loi, associant, aux côtés de l'État, des représentants des collectivités locales et des acteurs de terrain.

Elle propose de relever le niveau du prélèvement pour le rendre plus incitatif, augmentant par voie de conséquence la majoration dans les communes « carencées ».

Pour faire face à l'augmentation du nombre de communes « carencées » que l'approche de l'échéance de 2025 entraînera mécaniquement, les moyens des services de l'État doivent être renforcés, notamment ceux des services déconcentrés, afin de permettre leur intervention coordonnée en mode projet.

Pour déclarer ou non la carence d'une commune, la mission recommande de tenir compte des efforts significatifs en production nouvelle de logements sociaux, alors même qu'ils ne seraient pas suffisants pour atteindre les objectifs de la loi.

En cohérence avec son rapport de la première phase, la mission recommande de renforcer les intercommunalités dans leur rôle de pivot des politiques de l'habitat. Dans cet esprit, elle préconise le maintien de la mutualisation intercommunale des objectifs, là où cette possibilité existe, tout en l'encadrant, la contrôlant et l'évaluant.

La mission a retiré de ses investigations sur le terrain une double conviction : il reste plus que jamais nécessaire de mobiliser avec force les outils de la loi SRU, mais ils seront d'autant plus opérants que les acteurs sauront trouver les voies et moyens d'une véritable « intelligence territoriale ».

Liste des recommandations

1. Mettre en place un observatoire partenarial du suivi de la loi SRU, articulé avec les observatoires nationaux de la pauvreté et de l'exclusion sociale et de la politique de la ville (ONPES et ONPV).....20
2. Tenir compte, dans la procédure de carence, des références nationales données par le ministère chargé du logement, de façon à assurer une égalité de traitement et des critères homogènes d'analyse des conditions de la carence.....21
3. Intégrer, dans les dépenses déductibles du prélèvement, une fraction des dépenses des communes engagées pour la réalisation d'études foncières, lorsqu'elles sont directement en relation avec la production de logements locatifs sociaux. (modification de l'article R302-16 du CCH).....23
4. Clarifier et harmoniser la doctrine de l'État sur l'intervention des EPF d'État dans le cadre de l'application du dispositif SRU.....25
5. Valoriser les fonciers publics communaux ou hospitaliers en prenant en compte les servitudes de mixité sociale dans l'estimation des prix de cession par France Domaine.....26
6. Analyser les contentieux et les sanctions pour recours abusifs contre les projets de logements sociaux dans les communes déficitaires afin de proposer les outils adéquats.....31
7. Transférer aux préfets les droits de réservation des contingents des communes carencées prioritaires.....33
8. Développer les échanges d'expérience pour faire des contrats de mixité sociale des outils pédagogiques et opérationnels ; rendre compte en commission nationale SRU (et à l'observatoire national lorsqu'il sera mis en place) de l'avancement et de la qualité de ces contrats.....35
9. Augmenter le montant du prélèvement, et étudier l'opportunité d'un relèvement du plafond en pourcentage du budget de fonctionnement des communes. (modification législative).....39
10. Renforcer le contrôle des autorisations de report au-delà de deux ans du reliquat des dépenses déductibles, en relation avec le nombre de logements locatifs sociaux projetés.....44
11. Renforcer les modalités de compte rendu de l'utilisation des prélèvements par les établissements publics fonciers et les intercommunalités bénéficiaires.....47
12. Dans l'attribution des financements du fonds national des aides à la pierre, tenir compte des capacités financières réelles des communes et

réserver une part suffisante aux projets de logement locatif très social de type PLAI adapté.....	47
13.Introduire dans l’inventaire des logements locatifs sociaux les centres d’hébergement d’urgence (CHU) pérennes, à hauteur d’une place sur 3, et les places de terrains destinés aux gens du voyage. (modification législative)...	48
14.Examiner, dans le dialogue de gestion, les moyens des services déconcentrés de l’État les plus exposés, notamment au titre des communes carencées et privilégier l’action en mode projet.....	52
15.Mobiliser prioritairement dans les communes carencées les aides de l’Agence nationale de l’habitat pour les propriétaires bailleurs de logements à conventionnement social et très social.....	53
16.Donner instruction aux préfets d’adapter la procédure de carence pour les communes à forte croissance dont l’augmentation de la part du parc social atteint au moins 1 % par an du total du parc, et pour celles entrées récemment dans le dispositif à l’issue de la période d’exonération de prélèvement.....	57
17.Pour les nouveaux PLH, supprimer la possibilité de mutualisation du rythme d’atteinte des objectifs SRU. Pour les EPCI dotés d’un PLH exécutoire prévoyant la possibilité de mutualisation, encadrer la poursuite du dispositif en le réservant aux seuls EPCI délégataires des aides à la pierre dotés d’un PLUi engagé, après avis favorable de la commission nationale SRU ; instaurer un dispositif d’évaluation dans le cadre de l’observatoire national lorsque celui-ci sera mis en place.....	59

Recommandations de niveau 1

Mettre en place un observatoire partenarial du suivi de la loi SRU, articulé avec les observatoires nationaux de la pauvreté et de l'exclusion sociale et de la politique de la ville (ONPES et ONPV). 20

Augmenter le montant du prélèvement, et étudier l'opportunité d'un relèvement du plafond en pourcentage du budget de fonctionnement des communes. (modification législative). 39

Examiner, dans le dialogue de gestion, les moyens des services déconcentrés de l'État les plus exposés, notamment au titre des communes carencées et privilégier l'action en mode projet. 52

Donner instruction aux préfets d'adapter la procédure de carence pour les communes à forte croissance dont l'augmentation de la part du parc social atteint au moins 1 % par an du total du parc, et pour celles entrées récemment dans le dispositif à l'issue de la période d'exonération de prélèvement. 57

Pour les nouveaux PLH, supprimer la possibilité de mutualisation du rythme d'atteinte des objectifs SRU. Pour les EPCI dotés d'un PLH exécutoire prévoyant la possibilité de mutualisation, encadrer la poursuite du dispositif en le réservant aux seuls EPCI délégataires des aides à la pierre dotés d'un PLUi engagé, après avis favorable de la commission nationale SRU ; instaurer un dispositif d'évaluation dans le cadre de l'observatoire national lorsque celui-ci sera mis en place. 59

Recommandations de niveau 2

Tenir compte, dans la procédure de carence, des références nationales données par le ministère chargé du logement, de façon à assurer une égalité de traitement et des critères homogènes d'analyse des conditions de la carence. 21

Intégrer, dans les dépenses déductibles du prélèvement, une fraction des dépenses des communes engagées pour la réalisation d'études foncières, lorsqu'elles sont directement en relation avec la production de logements locatifs sociaux. (modification de l'article R302-16 du CCH) 23

Transférer aux préfets les droits de réservation des contingents des communes carencées prioritaires. 33

Dans l'attribution des financements du fonds national des aides à la pierre, tenir compte des capacités financières réelles des communes et réserver une part suffisante aux projets de logement locatif très social de type PLAI adapté. 47

Introduire dans l'inventaire des logements locatifs sociaux les centres d'hébergement d'urgence (CHU) pérennes, à hauteur d'une place sur 3, et les places de terrains destinés aux gens du voyage. (modification législative). 48

Mobiliser prioritairement dans les communes carencées les aides de l'Agence nationale de l'habitat pour les propriétaires bailleurs de logements à conventionnement social et très social. 53

Recommandations de niveau 3

Clarifier et harmoniser la doctrine de l'État sur l'intervention des EPF d'État dans le cadre de l'application du dispositif SRU. 25

Valoriser les fonciers publics communaux ou hospitaliers en prenant en compte les servitudes de mixité sociale dans l'estimation des prix de cession par France Domaine. 26

Analyser les contentieux et les sanctions pour recours abusifs contre les projets de logements sociaux dans les communes déficitaires afin de proposer les outils adéquats. 31

Développer les échanges d'expérience pour faire des contrats de mixité sociale des outils pédagogiques et opérationnels ; rendre compte en commission nationale SRU (et à l'observatoire national lorsqu'il sera mis en place) de l'avancement et de la qualité de ces contrats.	35
Renforcer le contrôle des autorisations de report au-delà de deux ans du reliquat des dépenses déductibles, en relation avec le nombre de logements locatifs sociaux projetés.	44
Renforcer les modalités de compte rendu de l'utilisation des prélèvements par les établissements publics fonciers et les intercommunalités bénéficiaires.	47

Introduction

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU) a désormais plus de 15 ans. Sa disposition la plus emblématique est son article 55 relatif à la solidarité entre les communes en matière d'habitat (codifié à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation), qui impose un pourcentage minimal de 20% de logements sociaux dans chaque commune dans certaines conditions.

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 la construction de logements sociaux est venue accroître les objectifs de production de logement social sur l'ensemble du territoire et a fixé l'échéance de 2025 pour les atteindre, tout en élargissant le nombre des communes assujetties.

Si la loi SRU a eu un indiscutable effet de rattrapage, un fort déséquilibre territorial persiste (quatre régions concentrent les deux tiers des communes dites "carencées" : Provence-Alpes-Côte d'Azur, Ile-de-France, Languedoc-Roussillon et Rhône-Alpes).

L'année 2015 et le début de l'année 2016 ont vu le dispositif se renforcer. Peu après les dramatiques événements de janvier 2015, un comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté (CIEC), réuni le 6 mars 2015, a adopté des mesures pour l'accès au logement et de lutte contre la ségrégation sociale et créé la délégation interministérielle à la mixité sociale dans l'habitat (DIMSH). Un deuxième CIEC, réuni le 26 octobre, a établi « une liste de 36 communes récalcitrantes, (où) les préfets de départements préempteront des terrains et des logements, délivreront des permis de construire en lieu et place des maires, et mobiliseront des logements vacants dans le parc privé ». Il a par ailleurs lancé l'élaboration du projet de loi Égalité et Citoyenneté, adopté en conseil des ministres le 13 avril 2016, dont le titre II vise à « consolider les conditions d'application de l'article 55 de la loi SRU, en concentrant l'effort de production et de meilleure répartition de l'offre sociale sur les agglomérations où la tension des marchés locaux de l'habitat est avérée, (et en) consolidant les modalités d'application opérationnelles du dispositif SRU, dont la mise en œuvre stricte et homogène participera de l'indispensable effort de solidarité de chacune de nos communes, et en particulier de celles qui se sont montrées jusqu'alors les plus récalcitrantes, en faveur de la mixité sociale. » Un troisième CIEC s'est tenu également le 13 avril dernier, où une liste de 11 nouvelles communes récalcitrantes a été présentée.

Par ailleurs, une instruction du Premier ministre avait été adressée aux préfets le 30 juin 2015 pour leur rappeler les outils dont ils disposent afin de mobiliser les acteurs, aux premiers rangs desquels les communes, sur la réalisation des logements nécessaires pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la mission confiée au CGEDD par lettre du 28 août 2015 signée de la ministre chargée du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité d'une part, du ministre chargé de la ville, de la jeunesse et des sports et de la secrétaire d'État à la politique de la ville d'autre part. La mission est composée d'Alain Weber, inspecteur général de l'administration du développement durable, coordonnateur, d'Isabelle Raymond-Maugé, inspectrice de l'administration du développement durable et de Guillaume Lamy, administrateur civil.

La mission porte sur les modalités de renforcement de l'application de la loi SRU et comporte deux phases :

- une première phase, qui a donné lieu au rapport n° 010304-01 rendu et publié en octobre 2015, comporte une analyse et des recommandations sur les trois points que sont :
 - l'utilisation des prélèvements SRU, notamment par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ;
 - la mutualisation des obligations triennales à l'échelle des EPCI ;
 - la possibilité pour le préfet de reprendre en main tous les régimes d'autorisations nécessaires pour la mise en œuvre d'opérations de construction (occupations de domaine public, autorisations de voiries).
- une seconde phase, objet du présent rapport, qui vise à "établir un bilan de la mise en œuvre des différents outils visant la production de logements sociaux sur les communes carencées et des principaux obstacles rencontrés".

La loi SRU, et notamment son article 55, est donc au cœur des débats sur l'équilibre du territoire, notamment celui du logement des populations les plus modestes. C'est ce qui a rendu la question aussi sensible politiquement : entre celui qui, comme l'abbé Pierre, a défendu jusqu'au bout une loi qui est "l'honneur de la France"¹, et ceux qui, dans une récente lettre au Premier ministre, parlent de "dispositions particulièrement iniques et coupées des réalités"², le débat fait rage... La mission ne s'est naturellement pas portée sur ce champ. Elle souhaite à ce stade remercier tous les acteurs de terrains qu'elle a eu l'occasion de rencontrer : sans prétendre à l'exhaustivité, elle peut témoigner de ce que la préoccupation du logement des plus modestes est largement partagée.

La mission s'est efforcée, à partir d'une exploration de terrain sur les quatre régions qui concentrent les deux tiers des communes carencées, d'analyser les positions des différents acteurs et de leurs outils, et de faire des propositions afin que les objectifs fixés par la loi s'appliquent sur tout le territoire, y compris dans les communes soumises à la loi SRU qui en sont les plus éloignées.

¹ On se souvient de l'une des dernières apparitions de l'abbé Pierre lorsque, le 24 janvier 2006, il était venu à l'Assemblée nationale exhorter les députés qui débattaient du projet de loi d'engagement national pour le logement : "Si je suis venu, c'est que sans aucun doute, et ce n'est pas exagéré d'employer ce mot, se trouve mis en question l'honneur de la France", et qu'il en avait appelé à Jacques Chirac pour "faire pression" sur les députés pour qu'aucun "ne s'abaisse à cette indignité" d'assouplir la loi SRU sur le logement social.

² Communiqué du 11 février 2016 de 6 maires de communes carencées des Yvelines

1. La relation entre la réalité de la situation des communes et la déclaration de carence est souvent complexe

L'appréciation des efforts de production de logements sociaux des communes au regard des obligations que leur assigne la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) s'effectue depuis 2002³ par périodes triennales (nous utiliserons par la suite le terme « un triennal »). En 2016, nous sommes dans le triennal 2014-2016, qui tire les enseignements de l'atteinte (ou non) des objectifs du triennal 2011-2013.

Cette partie présente le bilan de la production de logements locatifs sociaux dans les communes carencées et dresse un panorama de ces communes en fournissant des éléments de typologie.

Champ d'application du dispositif SRU en 2015

(source ministère chargé du logement)

- 1 115 communes sont soumises à une obligation de rattrapage dans le cadre du triennal 2014-2016 (**ces communes seront dites « déficitaires »**) dont 422 communes à une obligation à 20 % et 693 communes à une obligation à 25 % ;
- 221 communes ont fait l'objet d'un constat de carence après évaluation du triennal 2011-2013 (**ces communes seront dites « carencées »**), dont 7 communes initialement carencées ont été exemptées au cours du présent triennal au titre de la décroissance démographiques ou des risques ;
- 36 communes ont été inscrites sur une liste de communes carencées nécessitant une action prioritaire de l'État lors du comité interministériel pour l'égalité et la citoyenneté (CIEC) du 26 octobre 2015, et 11 supplémentaires lors du CIEC du 13 avril 2016 (**ces communes seront dites « carencées prioritaires »**) ;
- 71 communes carencées non exemptées sont membres de 9 métropoles, 93 sont membres de 48 communautés d'agglomération, 50 sont membres de 36 communautés de communes ;
- 84 communes carencées sont membres d'EPCI délégataires des aides à la pierre ;
- Les 1115 communes déficitaires regroupent 17 613 858 habitants en 2015, les 214 communes carencées non exemptées rassemblent un total de 1 963 006 habitants, soit 11,1 % du total de la population des communes déficitaires.

1.1. Les communes carencées présentent des traits communs et avancent plusieurs freins à la production de logements sociaux

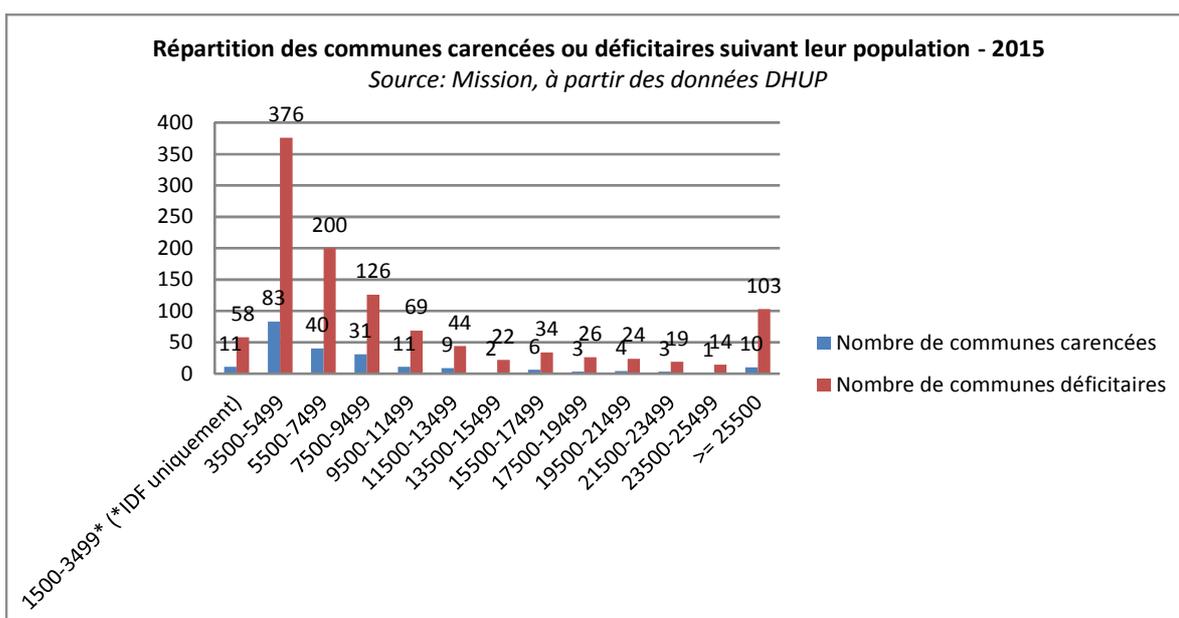
Si les communes en constat de carence présentent une série de traits communs, un volontarisme inégal et la diversité des circonstances locales pesant sur leur capacité à produire des logements locatifs sociaux contribuent, dans les faits, à forger des situations très contrastées.

³ Une présentation générale du dispositif de l'article 55 de la loi SRU et de son champ d'application figure en annexe 3.

1.1.1. Les communes carencées présentent un ensemble de caractéristiques sociales et démographiques similaires

Dans son article *La loi SRU et les quotas de logements sociaux, 15 ans après, quel bilan ?*⁴ Sandrine Levasseur, économiste à l'OFCE, établit à partir du bilan triennal 2011-2013 une synthèse des caractéristiques typiques des communes carencées, dont la mission reproduit ci-après les principaux résultats en les complétant par ses propres constats :

- « **les communes carencées sont des communes riches** » : en 2013, leur potentiel financier était, en moyenne, de 1 101 euros par habitant contre 718 euros par habitant pour l'ensemble des communes de France métropolitaine ;
- « **les communes carencées se trouvent avant tout dans la région PACA** » qui compte 40 % du nombre de communes carencées. L'Île-de-France et le Languedoc-Roussillon comptent pour respectivement 18 % et 14 % des communes carencées. En PACA, sur les 146 communes soumises à la loi SRU en 2011-2013, 88 d'entre elles sont carencées (soit 60 %). En Île-de-France, sur les 185 communes soumises à la loi SRU, 40 d'entre elles sont carencées (soit 21 %) ;
- « **les communes carencées sont plutôt des communes de petite taille, en moyenne de 9 000 habitants** »⁵, la médiane se situant autour de 7000 habitants. Or, le pourcentage de logements locatifs sociaux semble en partie lié à la taille de la commune, les grandes villes ayant en moyenne une plus grande part de logements sociaux que les communes de taille plus modeste ;



- « **les communes carencées présentent, en moyenne, un taux élevé de propriétaires occupants au titre de la résidence principale** », supérieur de 7,5 points à celui observé pour l'ensemble des communes hors zone rurale (68,8 % contre 61,3 %). De même, à l'exception de l'Île-de-France, les communes carencées

⁴ *La loi SRU et les quotas de logements sociaux, 15 ans après, quel bilan ?* Sandrine Levasseur, OFCE, Les notes, n°54, 14 décembre 2015.

⁵ Les communes carencées comptent en moyenne 9 173 habitants en 2014 : elles sont nettement moins peuplées en moyenne que l'ensemble des communes déficitaires, qui comptent 15 797 habitants en moyenne. En revanche, la médiane des communes déficitaires est proche de celle des communes carencées, autour de 7000 habitants.

présentent, en moyenne, un taux de résidences secondaires bien supérieur à celui observé pour l'ensemble des communes hors zone rurale (5 %)° ;

- **« le taux de logements vacants dans les communes carencées n'est pas très élevé »** : il est de 5,6 % en moyenne contre 6,9 % dans l'ensemble des communes hors zone rurale. La transformation de logements vacants en logements sociaux dans les communes carencées ne peut donc véritablement constituer une ressource significative, y compris dans les communes où les préfets ont repris les leviers de l'urbanisme.

1.1.2. La réalité des contraintes pesant sur la production de logement social des communes carencées est difficile à apprécier

Plusieurs facteurs sont présentés comme des freins à la production de logements locatifs sociaux, sans qu'il soit toujours possible, dans les régions et départements que la mission a examinés⁷, de mesurer la part des contraintes objectives et celle imputable au manque de volontarisme local. Trois difficultés majeures sont, à ce titre, régulièrement avancées par les élus des communes carencées :

- **la raréfaction du foncier est souvent présentée comme l'obstacle premier**. Que ce soit dans certaines communes touristiques du littoral⁸, soumises à une forte pression foncière, dans des communes situées en zone de montagne ou dans celles présentant des contraintes d'urbanisme liées à la prise en compte des risques naturels ou des communes de première couronne d'agglomérations où le marché est très tendu, le manque de foncier disponible est souvent invoqué à l'encontre de l'obligation de produire des logements locatifs sociaux. Certaines communes subissent effectivement une pression exceptionnelle sur le foncier, qui se traduit par l'élévation importante des prix que l'on peut y constater : ainsi notamment des communes frontalières en Haute-Savoie, ou des communes situées dans la zone d'influence d'une ville riche (« effet Monaco ») ; à l'inverse, la mission n'a pas observé – en dehors de cas particuliers très peu nombreux – que les exigences nées de l'application des lois « Montagne » et « Littoral » faisaient réellement obstacle à la capacité à mobiliser le foncier au profit de la production de logements locatifs sociaux ;
- **plusieurs communes semi-rurales se disent peu préparées à accueillir des logements sociaux, notamment en termes d'équipements et d'accès**. Situées le plus souvent en périphérie des agglomérations, ces communes⁹ font état d'équipements insuffisants pour accueillir et intégrer les ménages des logements locatifs sociaux à produire (écoles, etc.) et de lacunes des dispositifs de desserte par

⁶ Source : *Idem*. L'auteur précise qu'il « ne faut pourtant pas déduire de ces statistiques descriptives que la présence d'un pourcentage élevé de propriétaires occupants ou de résidences secondaires dans les communes constitue un frein à la construction de logements sociaux au travers, par exemple, de pressions exercées sur les élus. »

⁷ L'échantillon des départements examinés par la mission – Alpes-Maritimes (06), Bouches-du-Rhône (13), Hérault (34), Rhône (69), Haute-Savoie (74), Var (83), Vaucluse (84), Val-de-Marne (94), Yvelines (78) – a été constitué en vue d'assurer la représentativité des territoires les plus fortement concernés par la problématique SRU.

⁸ Par exemple : La Grande Motte, Palavas-les-Flots, Agde... Ces communes font également face à une demande forte sur le parc de résidences secondaires, en compétition avec le logement social pour la consommation des opportunités foncières.

⁹ Par exemple : T..., commune située dans la zone périurbaine de Lyon. Le plateau sud-lyonnais est constitué de territoires agricoles, qui ont connu un essor démographique avec l'arrivée des primo-accédants à la propriété. La commune de T... rassemble des foyers plutôt aisés, mais ne dispose pas de transports, ni de pôle de services.

les transports publics¹⁰ ; bien que le découpage communal ne soit pas toujours pertinent pour la construction de logements locatifs sociaux, la mission estime que ces arguments, s'ils sont parfois fondés, sont cependant difficiles à objectiver en général, et que seule une approche fine au niveau du terrain pourrait prendre en compte ces éléments ; par exemple, il pourrait, dans certaines agglomérations, apparaître souhaitable de recentrer le dispositif SRU sur la commune-centre lorsque celle-ci se dépeuple au profit des communes périphériques, alors même qu'elle dispose des infrastructures requises ;

- **l'application du dispositif SRU n'est pas jugée pertinente dans des territoires où la demande locale en logements locatifs sociaux est faible.** Cette thèse est régulièrement invoquée par les élus locaux, souvent en territoire semi-rural, confrontés à l'obligation de produire des logements locatifs sociaux alors que la demande pour ce type de logements est faible et qu'il est difficile d'attirer des bailleurs sociaux pour monter des opérations sur lesdites communes. Une meilleure prise en compte d'indicateurs objectifs de tension permettrait ici d'opérer un recentrage du dispositif SRU sur les agglomérations situées dans les zones les plus tendues, où la demande de logement social justifie pleinement un effort de production accru¹¹.

1.2. Bien que progressivement dynamisée, la production de logements sociaux dans les communes carencées demeure insuffisante pour leur permettre de rattraper leur retard

Le tableau suivant rassemble les données des bilans triennaux depuis 2002 pour l'ensemble des communes déficitaires :

PRESENTATION DES BILANS TRIENNAUX ENTRE 2002 et 2013 (source : DHUP/PH/PH2)

BILAN TRIENNAL	2002 / 2004	2005 / 2007	2008 / 2010	2011 / 2013
Nombre de communes déficitaires ¹²	728	730	977	1 022
Nombre de communes ayant atteint leurs objectifs à l'issue du triennal	359	405	613	635
Taux de communes ayant atteint leurs objectifs à l'issue du triennal	49 %	55 %	63 %	62 %
Nombre de communes n'ayant pas atteint l'objectif à l'issue du triennal	369	325	364	387
dont taux de communes avec un taux de réalisation inférieur à 50 % de l'objectif			54 %	57 %
dont taux de communes avec un taux de réalisation compris entre 50 % et 80 % de leurs objectifs			28 %	28 %
dont taux de communes avec un taux de réalisation supérieur à 80 % de l'objectif			18 %	15 %
Objectifs triennaux (en nombre de logements)	61 965	61 767	79 567	89 717
Logements sociaux réalisés ou financés dans les communes déficitaires à l'issue du triennal	87 353	95 055	130 537	139 923
Taux de réalisation à l'issue du triennal	141 %	154 %	164 %	156 %
Nombre de communes déclarées carencées à l'issue du triennal	140	239	197	221

¹⁰ C'est le cas notamment de plusieurs communes situées en Île-de-France, où l'assujettissement au dispositif SRU commence à partir du seuil de 1 500 habitants (et non 3 500 habitants comme dans le reste du territoire national).

¹¹ Le projet de loi « Égalité et citoyenneté », adopté en conseil des ministres le 13 avril 2016. Selon l'exposé des motifs, « l'article 29 redéfinit le champ d'application territorial de l'article 55 de la loi SRU (...) afin de permettre le recentrage du champ du dispositif sur les territoires où la pression sur la demande de logement social est avérée. (...) Plus précisément, le nouveau mécanisme d'exemption de communes des dispositions SRU prévu par l'article 29 permettra de sortir du dispositif, par décret pris sur proposition de l'intercommunalité d'appartenance et après avis du préfet de région et de la commission nationale SRU, les communes où l'application des obligations ne serait pas pertinente, soit au vu de la faiblesse de l'indicateur de pression de la demande de logement social lorsque la commune appartiendra une à agglomération de plus de 30 000 habitants, soit à défaut d'appartenance à une telle agglomération, au regard de l'insuffisance de sa desserte par le réseau de transport en commun. »

¹² Pour le triennal 2014-2016, le nombre de communes déficitaires est, comme on l'a vu plus haut, de 1115.

1.2.1. La hausse de la production de logements sociaux dans les communes déficitaires, entamée depuis les années 2000, reste globalement insuffisante

Dans l'ensemble des communes déficitaires, les quinze dernières années se caractérisent par une reprise plutôt forte du financement de logements locatifs sociaux et en fin de compte de leur mise en service, stoppant net la baisse observée à partir du milieu des années 1990. Cette prise de conscience se reflète notamment dans la part des communes déficitaires réalisant leurs objectifs de rattrapage de production de logements locatifs sociaux, qui n'a cessé de croître depuis 2002 pour dépasser 60 % dès le bilan du triennal 2008 / 2010¹³.

Ce bilan doit être toutefois être relativisé, dans la mesure où la proportion des logements locatifs sociaux dans l'ensemble du parc de logements des communes déficitaires a, quant à elle, insuffisamment augmenté. Les communes déficitaires, qui rassemblent un peu moins de 25 % du parc national de logements sociaux, ont réalisé une part certes non négligeable (40 %) de l'offre globale de nouveaux logements sociaux¹⁴. Les 60 % restants demeurent cependant le fait de communes dont le taux de logements sociaux est au-delà (et dans certains cas, très au-delà) du quota de 20 %. Aussi, **en 15 ans d'application de l'article 55 de la loi SRU, le taux de logements locatifs sociaux sur les communes déficitaires n'est passé que de 13 % à 14 %, soit à peine un point d'augmentation**¹⁵.

Comme le souligne Sandrine Levasseur¹⁶, *« du fait de ces deux mouvements (relative atonie de la construction dans les communes en obligation de rattrapage et poursuite du dynamisme dans celles ayant déjà atteint leur quota), la répartition des logements sociaux entre les communes a assez peu évolué au cours des quinze dernières années et leur concentration spatiale reste forte »*¹⁷.

Dans les communes aujourd'hui carencées en particulier, le taux de réalisation de l'objectif du triennal 2011-2013 reste faible : en moyenne, elles n'atteignent que 36 % de leur objectif sur la période. Ce taux diffère assez peu du taux de réalisation observé lors des précédents bilans triennaux. Au total, les 221 communes carencées du bilan 2011-2013 ont donc construit seulement 7 300 logements sociaux tandis que les objectifs triennaux leur en avaient commandé 18 000.

¹³ L'engagement des communes déficitaires se traduit également par le niveau de production de logements locatifs sociaux qui, de 87 000 sur la période 2002-2004, est passé à près de 140 000 sur la dernière période 2011-2013. Ainsi, depuis 2002, ce sont plus de 450 000 logements qui ont pu être réalisés sur ces communes.

¹⁴ Rapport du CGEDD n°007099-01, *Bilan de l'évolution des prélèvements opérés au titre de la loi SRU et de leur utilisation*, Chapelon et Schmit, 2011.

¹⁵ Ce résultat doit être considéré avec prudence : en effet, du fait de l'intégration dans le champ de la loi SRU (cf. annexe 5) d'un nombre non négligeable de nouvelles communes avec la loi du 5 mars 2007, dite loi « DALO », la population des communes ciblées n'est pas homogène sur la période.

¹⁶ *La loi SRU et les quotas de logements sociaux, 15 ans après, quel bilan ?* Sandrine Levasseur, OFCE, Les notes, n°54, 14 décembre 2015.

¹⁷ Sandrine Levasseur ajoute que *« La reprise de la construction de logements sociaux au niveau national au cours des quinze dernières années doit [...] être relativisée au regard des évolutions démographiques. En effet, la part des ménages locataires du parc social n'a pas augmenté, elle a même baissé d'un petit point de pourcentage depuis 1995 pour se stabiliser à un peu moins de 19 %. L'offre de nouveaux logements sociaux depuis le milieu des années 2000 suit donc peu ou prou la croissance des nouveaux ménages. Le dynamisme démographique constitue un facteur explicatif important des difficultés objectives de certaines communes à atteindre leur quota de 20 % de logements sociaux. »*

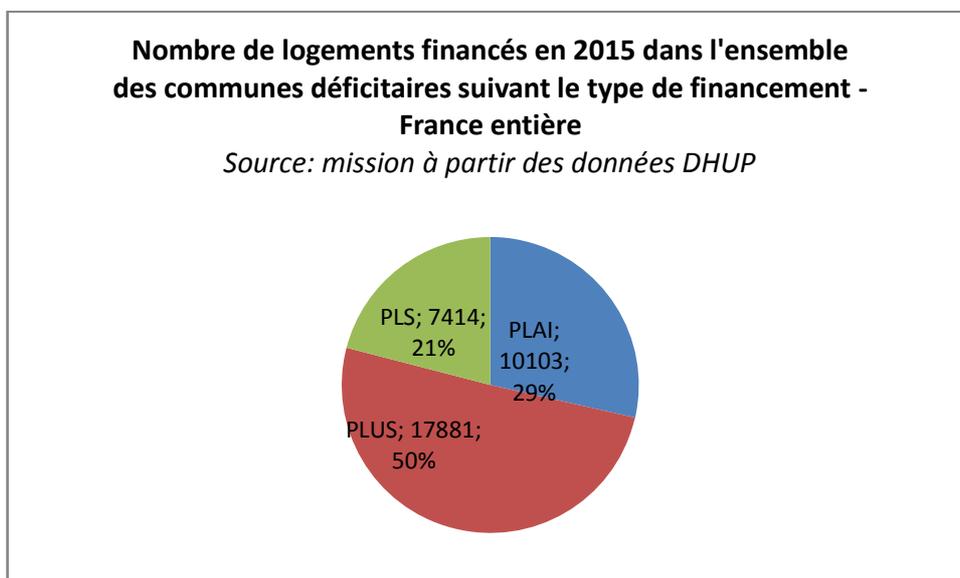
Le taux moyen de logements locatifs sociaux par rapport au nombre de résidences principales des communes SRU carencées est donc de 8,1 % en 2015¹⁸, celui des communes déficitaires étant, comme on l'a vu plus haut, de 14 %.

Ainsi, les communes carencées se caractérisent par une relative inertie en matière de construction de logements sociaux en vue de satisfaire le quota SRU. À titre d'illustration, en Île-de-France, le pourcentage moyen de logements sociaux dans 37 communes carencées en 2013 était de 9,2 % en 2013 contre 5,9 % en 2002. En 11 ans, ces mêmes communes n'ont, malgré leurs efforts, augmenté leur pourcentage de logements sociaux que de 3,3 points.

1.2.2. La typologie des logements sociaux produits s'améliore très progressivement

La ventilation de la production de logements locatifs sociaux suivant la typologie de financement – prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), prêt locatif à usage social (PLUS) ou prêt locatif social (PLS) – n'est pas non plus satisfaisante. Sur la période 2002-2014, dans l'ensemble des communes déficitaires, seuls 22 % des logements locatifs sociaux produits sont des logements sociaux ayant bénéficié d'un financement PLAI. 50 % des logements locatifs sociaux restants ont bénéficié d'un financement PLUS et 28 % d'un financement PLS. Or, les pouvoirs publics visent une typologie de production équilibrée (accessible à divers types de publics), traduite depuis 2014 dans la loi avec la mise en place d'un seuil minimum de 30 % de PLAI et d'un plafond de 30 % de PLS sur la production totale de logements sociaux dans les communes carencées.

La production récente de logements locatifs sociaux tend certes à se rapprocher de la typologie cible fixée en 2014, puisque la part des PLAI s'est accrue au cours des dernières années. Pour l'année 2015, sur les 35 398 logements locatifs sociaux financés *dans les communes déficitaires*, 10 103 l'ont ainsi été en PLAI (29 %), 17 881 en PLUS (50 %) et 7 414 en PLS (21 %).



La part de PLAI financés *dans les communes carencées* depuis le début du triennal en cours (2014-2016) n'est pas, dans les départements examinés par la mission,

¹⁸ La population des communes carencées a légèrement varié entre 2014 et 2015 du fait de la sortie de certaines communes du dispositif SRU en cours de triennal.

sensiblement inférieure à celle observée dans les communes déficitaires. La situation dans les territoires les plus concernés par la problématique de rattrapage montre simplement des écarts importants suivant les départements. Ainsi, dans les Alpes-Maritimes, la proportion de PLAI dans l'ensemble des logements locatifs sociaux produits sur le territoire des communes carencées est actuellement¹⁹ seulement de 24 % ; elle est de 28 % en Haute-Savoie et de 26 % dans les Yvelines. À l'inverse, le Var et le Val-de-Marne, avec respectivement 31 % et 36 % de PLAI dans les logements locatifs sociaux produits par les communes carencées, se situent au-dessus de la moyenne nationale des communes déficitaires.

Pour autant, certaines communes carencées persistent à montrer une répartition de la production de logements locatifs sociaux fortement biaisée en défaveur des logements de type PLAI²⁰. En 2015, la part des PLAI dans la production de logements locatifs sociaux est ainsi seulement de 8 % à Annecy-le-Vieux (70 % de PLS), 9 % à Cannes (89 % de PLS), 18 % au Vésinet (40 % de PLS), 21 % à Saint-Maur-des-Fossés (43 % de PLS)... Comme le souligne Sandrine Levasseur, « *la préférence forte de certaines communes à financer des logements PLS plutôt que PLAI traduit comme un arrangement au regard de l'objectif de mixité sociale inscrit dans la loi* »²¹.

Ce risque plaide pour une meilleure prise en compte du respect d'une typologie équilibrée des logements locatifs sociaux à produire dans les critères de la carence, au même titre que le nombre de logements produits.

1.2.3. Les conclusions des études sont contradictoires quant à l'effet de l'article 55 de la loi SRU sur la production de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires

Si l'on se réfère aux deux études économétriques récentes, mentionnées par Sandrine Levasseur²², qui ont tenté d'appréhender l'impact « pur » de l'article 55 de loi SRU sur la production de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires, la réponse à la question de l'efficacité du dispositif est ambiguë :

- **D'un côté, Vignolles (2014)²³ estime que la loi SRU explique près de la moitié des évolutions constatées en termes de logements locatifs sociaux dans les communes soumises à la loi.** Il effectue une comparaison, à caractéristiques communales similaires, entre la production de logements sociaux dans les communes assujetties et dans celles non soumises à la loi SRU. Selon lui, sans l'article 55, la production de logements sociaux aurait été réduite à la portion congrue dans la plupart des communes en obligation de rattrapage et, en premier lieu, dans les communes carencées ;
- **D'un autre côté, Bono et al. (2013)²⁴ concluent que la loi SRU a bien eu un impact positif sur la production de logements locatifs sociaux dans les**

¹⁹ Sur les logements financés du triennal en cours.

²⁰ Pour remplir leurs obligations de production, certaines communes carencées privilégient ainsi nettement la construction de logements pour les étudiants et les personnes âgées, de type PLS, au détriment des logements locatifs sociaux à destination des jeunes actifs et des familles.

²¹ *La loi SRU et les quotas de logements sociaux, 15 ans après, quel bilan ?* Sandrine Levasseur, OFCE, Les notes, n°54, 14 décembre 2015.

²² *Ibid.*

²³ Vignolles B., 2014, « *Les dynamiques locales dans le logement social de 1999 à 2011 : l'effet de la loi SRU* », Commissariat général au développement durable, Le Point sur, n° 195, octobre.

²⁴ Bono P.H, R. Davidson et A. Trannoy, 2012, *Analyse contrefactuelle de l'article 55 de la loi SRU sur la production de logements sociaux*, HAL.

communes assujetties, mais que cet impact est limité. Pour une période quadriennale (c'est-à-dire le délai moyen entre le financement et la mise en location d'un logement social), le gain de production de logements locatifs sociaux est évalué à 0,35 point de pourcentage, soit l'équivalent de 40 logements locatifs sociaux pour une ville moyenne de 20 000 habitants²⁵. Selon les estimations de Bono *et al.*, la loi SRU aurait donc eu une efficacité toute relative.

Le fait que 60 % à 70 % de la production de logements locatifs sociaux au cours des quinze dernières années soit le fait de communes non soumises à l'obligation de rattrapage suggère que le dispositif législatif SRU n'a, jusqu'à présent, été qu'un facteur second dans la construction des logements locatifs sociaux.

Tous ces éléments montrent d'une part que la mise à disposition des informations est nécessaire pour une meilleure compréhension des enjeux et, d'autre part, qu'il faut que cette information soit connue et débattue par l'ensemble des acteurs concernés. Sur le premier point, l'État vient, à l'issue du Comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté du 13 avril, de mettre en ligne un certain nombre d'informations²⁶. Pour compléter l'information nationale mise à disposition et assurer le suivi du dispositif SRU, une instance dédiée devrait être mise en place au niveau national, qui associerait toutes les parties prenantes (État, collectivités locales, bailleurs, établissements publics fonciers, ...).

1. Mettre en place un observatoire partenarial du suivi de la loi SRU, articulé avec les observatoires nationaux de la pauvreté et de l'exclusion sociale et de la politique de la ville (ONPES et ONPV).

1.3. L'analyse des conditions de la prononciation de la carence par les préfets montre la diversité des facteurs pris en compte

Lorsque la commune déficitaire ne remplit pas ses objectifs triennaux de rattrapage en matière de logement social, cette commune peut être sanctionnée, après une analyse de la situation locale. En pratique, toutes ne sont pas nécessairement déclarées carencées. À l'échelle nationale, à l'issue de la réalisation du bilan triennal de la période 2011-2013, les 221 communes ayant fait initialement l'objet d'un arrêté préfectoral prononçant la carence ne représentent en effet que 57 % des communes n'ayant pas respecté leur objectif triennal.

Les arrêtés de carence pris par les préfets de département montrent non seulement que la carence n'est pas un processus automatique, mais aussi que certaines disparités d'analyse subsistent d'un département à l'autre²⁷. Outre le respect objectif des obligations inscrites dans les plans triennaux, plusieurs facteurs, plus ou moins explicites, entrent en ligne de compte, parmi lesquels : les efforts consentis par la commune, la dynamique récente de construction, les contraintes objectives auxquelles la commune se heurte, etc.

Le stock des communes carencées connaît aussi un fort taux de rotation d'un triennal à l'autre. La part des communes nouvellement carencées au cours du triennal

²⁵ En dotant une telle commune des caractéristiques moyennes nationales en termes de nombre de résidences principales et de taux de renouvellement du parc.

²⁶ Sur le site <http://logement.gouv.fr/transparence-sru>, un module rend publiques quatre données : le taux de logements sociaux à atteindre en 2025 par la commune, via le rattrapage progressif fixé par période triennale ; le taux de logements sociaux sur la commune (chiffres au 1er janvier 2014, et leur évolution depuis 2002) ; l'état de carence éventuel de la commune (si non atteinte des objectifs de rattrapage triennaux) ; le montant des pénalités payées par la commune en 2015.

²⁷ Malgré les cadrages réguliers qui ont pu être réalisés par certains préfets de région avec leurs services.

2014-2016 représente 20 % de l'ensemble des communes carencées. Symétriquement, environ 20 % des communes actuellement carencées l'ont été sans discontinuer depuis 2002. L'analyse des pratiques de carence montre en effet que les communes « historiquement » en constat de carence ont une probabilité plus forte de rester carencées d'un triennal à l'autre.

La diversité des situations concrètes de déficit des communes plaide, en tout état de cause, pour une formalisation plus aboutie, et mieux harmonisée d'un territoire à l'autre, des critères d'après lesquels la carence est prononcée, tant pour des raisons d'équité que d'efficacité. Cette recommandation vaut également pour l'établissement de la liste des communes carencées jugées prioritaires au niveau national²⁸.

2. Tenir compte, dans la procédure de carence, des références nationales données par le ministère chargé du logement, de façon à assurer une égalité de traitement et des critères homogènes d'analyse des conditions de la carence.

Les projets d'arrêté seront systématiquement soumis à la commission nationale SRU²⁹, qui se prononcera sur la base de la doctrine nationale.

Ces recommandations, qui portent sur la déclaration de carence, sont également valables pour la fixation du taux de majoration du prélèvement qui en est une des conséquences (cf. 3.2 ci-après)

²⁸ Le comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté (CIEC) du 26 octobre 2015 a établi une liste de 36 communes carencées prioritaires où l'État se substituera au maire. Cette liste est appelée à être complétée par une liste d'une quinzaine de communes à l'occasion d'un prochain CIEC.

²⁹ La commission nationale SRU est chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux par les communes. Son rôle est notamment de proposer au ministre chargé du logement un aménagement des obligations triennales de la commune, si elle parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale. Conformément à l'article R. 302-26 du CCH, le ministre chargé du logement assure la publicité des avis de la commission.

2. Bien que nombreux et ciblés, les outils visant à stimuler la production de logements sociaux sont encore insuffisamment mobilisés

Cette partie évalue l'efficacité des outils réglementaires et de planification visant à la production de logements sociaux dans les communes carencées, en dressant un premier bilan de la mise en œuvre de l'instruction du Premier ministre aux préfets du 30 juin 2015. L'instruction rappelle en effet les divers cadres d'intervention et les principaux outils d'accompagnement et de coercition à la main de l'État pour stimuler la production de logements locatifs sociaux.

2.1. Les possibilités de mobilisation du foncier restent insuffisamment exploitées

Située en amont du processus de production du logement social, la mobilisation du foncier demeure un important point d'achoppement du dispositif SRU. Malgré la mise en place d'outils et d'acteurs dédiés au volet foncier, le potentiel de production de logements locatifs sociaux pâtit encore de la faiblesse de la veille foncière, du caractère hétérogène des interventions des établissements publics fonciers et, en particulier, d'obstacles persistants à la mobilisation du foncier public.

2.1.1. La connaissance des opportunités foncières locales susceptibles de donner lieu à des opérations de logements sociaux est souvent perfectible

De façon générale, la connaissance des opportunités foncières par les différents acteurs – communes, intercommunalités, établissements publics fonciers locaux ou d'État – est inégale. Deux récents rapports font un point exhaustif sur la question³⁰, aussi concentrerons-nous l'analyse sur ce qui concerne plus spécifiquement les communes carencées.

Alors que la majorité du foncier disponible se trouve aujourd'hui dans le diffus, sa mobilisation requiert un effort d'identification qui demeure dans l'ensemble plutôt faible :

- **au niveau des collectivités locales** : la veille foncière demeure embryonnaire, en raison le plus souvent d'un manque d'ingénierie adaptée à disposition, coûteuse à déployer en interne et complexe à mobiliser auprès des partenaires (établissements publics fonciers ou bureaux d'études) ; le volet foncier des documents d'urbanisme (PLU) ou programmatiques (PLH) reste, à quelques rares exceptions près, insuffisant pour fonder l'exercice de planification sur une réelle prise en compte des possibilités foncières, à travers notamment le repérage des fonciers mutables à moyen terme ; de fait, la plupart des communes carencées, dont on a vu qu'elles sont en moyenne de petite taille (moins de 10 000 habitants), ne disposent pas d'un état des lieux à jour des gisements fonciers de leur territoire ;

³⁰ Rapport d'information de l'Assemblée nationale sur la mobilisation du foncier privé en faveur du logement, déposé le 16 février 2016 et présenté par Daniel Goldberg, député.

Rapport de la mission confiée par la ministre chargée du logement à Dominique Figeat pour un programme d'actions en faveur de la mobilisation du foncier et de la relance de l'aménagement opérationnel, remis le 14 mars 2016.

- **au niveau des établissements publics fonciers (EPF) :** « chevilles ouvrières de l'observation foncière » (D. Goldberg), ceux-ci développent des outils de connaissance du foncier et en particulier du foncier mutable³¹, mais l'emploi de ces instruments est freiné par le cadre conventionnel dans lequel s'inscrit leur action vis-à-vis des communes carencées (voir 2.1.2) ;
- **signalons le partenariat entre la région PACA et l'État** pour faire développer par l'Inra et le Cerema un outil d'analyse et de prospective sur le foncier, « URBANSIMUL ».

Ce déficit chronique de veille foncière peut conduire à perdre des opportunités d'acquisition de fonciers qui auraient pu être adaptés à la production de logements locatifs sociaux. Il fait aussi obstacle à une anticipation suffisante des perspectives de mutation du foncier, ce qui conduit souvent à mener, quand elles se présentent, les opérations de production de logements locatifs sociaux dans l'urgence, au détriment de la qualité de la réflexion sur l'insertion urbaine des projets. De façon structurelle, l'opacité du marché foncier est une source d'inflation des prix préjudiciable à la sortie d'opérations de logements sociaux³².

Par contraste, dans les quelques communes où des études foncières, capacitaires et de programmation ont pu être menées, la mission a pu constater que les perspectives de production de logements locatifs sociaux s'en trouvent sensiblement améliorées. La qualité de l'insertion du projet en termes d'urbanisme et d'aménagement, ainsi que l'acceptation locale, sont nettement renforcées. Surtout, le travail de recensement systématique des opportunités foncières permet souvent de réévaluer à la hausse le potentiel de production « équilibrée » de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune³³.

Dans le prolongement de l'instruction du 30 juin 2015, il convient d'inviter les préfets à développer la coordination avec les opérateurs œuvrant sur le territoire pour déterminer les gisements fonciers et à engager un dialogue sur les opportunités de construction de ces fonciers. Il convient également d'encourager les communes et intercommunalités à mettre en place l'ingénierie technique et financière leur permettant de maîtriser la propriété du sol. Il est enfin nécessaire de poursuivre le travail d'identification en cours, en développant notamment les échanges de données avec les grands opérateurs publics, prioritairement sur le territoire des communes carencées. Les contrats de mixité sociale (CMS) peuvent en être la traduction (voir 2.6).

À l'appui de ces orientations, la mission recommande de mettre l'accent sur le développement et la généralisation des outils de connaissance du foncier mutable des communes, en encourageant l'expérimentation et les échanges de bonnes pratiques dans ce domaine et en participant à la mise en place d'un cadre de partage des bases de données foncières des communes à l'échelle régionale. Le prélèvement des communes doit également servir à stimuler ces initiatives.

3. Intégrer, dans les dépenses déductibles du prélèvement, une fraction des dépenses des communes engagées pour la réalisation d'études foncières, lorsqu'elles sont directement en relation avec la production de logements locatifs sociaux. (modification de l'article R302-16 du CCH)

³¹ par exemple l'outil « Mieux connaître pour mieux agir » de l'EPFL de Haute-Savoie

³² Rapport d'information de l'Assemblée nationale sur la mobilisation du foncier privé en faveur du logement, déposé le 16 février 2016 et présenté par Daniel Goldberg, député.

³³ Une étude foncière de 100 000 € cofinancée à 30 % par l'EPFL de l'Oise, conduite sur le territoire de Nogent-sur-Oise, a par exemple permis de faciliter la réalisation d'une opération de 600 logements locatifs sociaux.

2.1.2. Les interventions des EPF restent hétérogènes et tributaires du volontarisme local

Les EPF jouent un rôle-clé dans la production de logements locatifs sociaux dans les communes carencées :

- ils sont, par vocation, un des acteurs de la chaîne de production de logements, dont l'action se situe en amont ;
- ils peuvent se voir déléguer le droit de préemption urbain (DPU) repris par l'État ;
- ils perçoivent le prélèvement net des communes n'appartenant pas à un EPCI délégataire des aides à la pierre ; le montant de ces prélèvements dans le total du budget d'intervention reste généralement modeste (souvent de l'ordre de 10%)³⁴.

Au cours de ses déplacements, la mission a recueilli des avis contrastés sur l'action des EPF d'État :

- d'un côté, conformément aux orientations stratégiques de l'État (OSE) et aux documents d'urbanisme et aux PLH pris en compte dans l'élaboration de leur programme pluriannuel d'intervention (PPI), et aux instructions données chaque année par l'État aux directeurs généraux, **ils interviennent de plus en plus dans les communes carencées**³⁵ ;
- d'un autre côté, les autres acteurs de la production de logements locatifs sociaux (y compris les services déconcentrés de l'État) leur font un certain nombre de reproches récurrents. Les EPF ne seraient pas suffisamment réactifs, davantage intéressés par le portage foncier de grandes opérations. Ils seraient trop dépendants de leur conseil d'administration très majoritairement composé de représentants de collectivités locales, et du cadre quasi-exclusif de conventions passées avec les collectivités. L'échelle régionale, qui est désormais la leur (à la différence des EPF locaux), les tiendrait trop éloignés des communes moyennes³⁶. Enfin, malgré la compétence de leurs agents, ils sont souvent très réticents à assurer de la prestation de service pour le compte de l'État (tri des DIA, par exemple), voire des études foncières.

En fait, la nature des EPF d'État est duale. Leur conseil d'administration est très majoritairement composé d'élus – ce qui s'explique par le caractère de fiscalité locale de la taxe spéciale d'équipement qui constitue l'essentiel de leurs ressources – mais leur directeur général est nommé par l'État ; ils sont dotés d'une gouvernance autonome, mais doivent intégrer des orientations stratégiques de l'État. **Cette nature duale explique cette perception différenciée de leur action au regard de la production de terrains destinés à la construction de logements locatifs sociaux dans les communes carencées.**

³⁴ Au titre du bilan 2014, l'EPF d'État en Île-de-France a perçu 10,6 M€ et l'EPF d'État en Provence Alpes Côte d'Azur 6,9 M€ de prélèvements SRU au titre des dispositions de l'article L. 302-7 du CCH.

³⁵ Par exemple, l'EPF PACA participe en moyenne à 15 % des logements sociaux produits dans la région. Les résultats détaillés obtenus sur la période 2012-2014 sont éloquentes : 75 % des 178 communes carencées en PACA ont conventionné avec l'EPF ; 85 % de l'action foncière (mesurée en nombre d'actes) a été menée sur le territoire de communes carencées, ce qui représente 83% du budget des acquisitions. Le DPU est massivement utilisé sur des communes carencées. Elles représentent près de 50 % des préemptions. Sur la période 2012-2014, la centaine de cessions réalisées sur le territoire de communes carencées représente un potentiel de 4000 logements dont 70 % à caractère social.

³⁶ La suppression des 3 EPF d'État départementaux en Ile-de-France, fusionnés désormais au sein de l'EPF d'Île-de-France, a généré dans les départements qui perdaient « leur EPFE » la crainte d'une perte de visibilité pour les partenaires locaux (la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite « MAPTAM », du 27 janvier 2014 dispose à son article 15 : « la région d'Ile-de-France compte un seul établissement public foncier de l'État (...). Au plus tard le 31 décembre 2015, l'établissement public foncier de l'État de la région d'Ile-de-France dont le périmètre est le plus large est substitué aux autres établissements publics fonciers de l'État de la région dans leurs droits et obligations. »)

Par ailleurs, **il est important de mobiliser les opérateurs les plus performants en fonction de la nature de l'intervention foncière**. Ainsi le peu d'opérations d'ensemble engagées par les élus (hors OIN) et le manque d'opérateurs d'aménagement pour les conduire, ou la faiblesse des documents d'urbanisme, conduisent souvent les EPF à suppléer, au prix d'une mobilisation coûteuse³⁷, des maillons manquants ou faibles. **L'efficacité de l'action des EPF est d'autant plus grande qu'ils interviennent en amont des projets**. A contrario, la priorité absolue fixée aux EPF de contribuer à très court terme à la production de logements locatifs sociaux déplace leur intervention plus en aval de la chaîne, où leur valeur ajoutée spécifique est moindre : **en cas de préemption simple, il vaut bien mieux faire appel directement à un organisme HLM**, ne serait-ce que pour éviter les coûts d'une double acquisition / revente³⁸ (cf. 2.2.2 ci-après).

Les modalités d'intervention des EPF restent en tout état de cause fortement tributaires du volontarisme local et des spécificités des territoires de leur ressort (territoires tendus, ou au contraire en déprise). Devant le caractère encore très hétérogène des interventions des EPF, locaux comme d'État, il apparaît essentiel de définir, au niveau national s'agissant des EPF d'État, les lignes directrices principales de leur action en matière d'appui à la production de logements locatifs sociaux, tout en insistant sur l'adaptation de leur action aux spécificités du territoire.

L'État doit continuer à inciter les collectivités, notamment dans les contrats de mixité sociale (CMS, cf. 2.6 ci-après), à engager une étroite collaboration avec les EPF pour l'élaboration du volet foncier des PLH et la spatialisation des objectifs. Cela constituerait une réelle garantie pour l'efficacité de l'action ultérieure des EPF et faciliterait la territorialisation de leur action.

Enfin, une plus grande fluidité est à rechercher localement entre les DDTM et les directions opérationnelles des EPF par une meilleure information mutuelle, de préférence en amont de la passation de nouvelles conventions avec les communes carencées, et une meilleure collaboration opérationnelle. Ainsi, l'efficacité de l'action menée pour produire des logements sociaux serait accrue par la définition préalable et conjointe de secteurs prioritaires d'intervention sur lesquels focaliser les efforts et mobiliser les moyens.

4. Clarifier et harmoniser la doctrine de l'État sur l'intervention des EPF d'État dans le cadre de l'application du dispositif SRU.

2.1.3. La mobilisation du foncier des collectivités locales est freinée par l'absence de directives claires en direction notamment de France Domaine

Le foncier de l'État et des collectivités constitue un gisement essentiel pour la production de logements locatifs sociaux.

La loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, a effectivement permis de lever certains obstacles à la mobilisation du foncier public, en instituant notamment une obligation annuelle de publication de la liste des fonciers

³⁷ Le temps passé par les EPF dans le cadre de la délégation du DPU peut être considérable et se substituer à celui consacré à des actions d'anticipation. Ainsi, en 2014, l'EPF PACA a reçu 2000 DIA, en a étudié 336 et a finalement réalisé 45 préemptions qui représentent un potentiel de 150 logements pour un coût au logement de 37 000 €...

³⁸ Vis-à-vis des bailleurs, l'intervention d'un EPF peut être vécue comme concurrentielle dès lors qu'il intervient sur des fonciers quasiment prêts à l'emploi, ce qui peut être souvent le cas des sites soumis à préemption en communes carencées. S'il n'a pas de réelle valeur ajoutée, l'EPF risque alors davantage de perturber la chaîne logement.

mutables de l'État dans l'année. Si le rapport d'information à l'Assemblée nationale présenté par Mme Audrey Linkenheld et M. Jean-Marie Tetart, députés, le 26 novembre 2014, parle « d'un apport quantitatif limité malgré de très belles opérations³⁹ », le rapport pour l'année 2015 de la commission nationale à l'aménagement, l'urbanisme et le foncier (CNAUF), présidée par Thierry Repentin, mentionne : « La mobilisation autour de la cession du foncier public en faveur du développement de l'offre de logements s'est accentuée en 2015. (...) Grâce à (la) mobilisation (des services de l'État et de ses établissements publics), les objectifs ambitieux de 60 cessions pour 5 000 logements fixés en juin dernier par le Président de la République ont été dépassés. Les 70 cessions effectuées en 2015 permettront ainsi la réalisation de plus de 7 900 logements, dont environ 45 % de logements sociaux qui seront créés sur les territoires en manque de logements abordables pour nos concitoyens les plus modestes. »

Il n'en reste pas moins que **plusieurs obstacles demeurent dans la mobilisation du foncier public, notamment celui qui ne dépend pas de l'État (collectivités et hôpitaux)** :

- une publicité encore insuffisante des fonciers mutables : l'obligation de publier la liste des fonciers mutables ne concerne en effet pas les collectivités locales, pourtant à l'origine de la cession de la plupart des terrains publics ;
- la non application du principe de la cession avec décote au foncier hospitalier ;
- la non prise en compte des servitudes de mixité sociale⁴⁰ dans l'estimation des prix de cession : la mise en place de servitudes de mixité sociale dans certains secteurs de foncier mutable ne s'accompagne pas encore de leur réelle prise en compte dans l'estimation de la valeur de ce foncier par France Domaine. De fait, les services de France Domaine n'adaptent pas systématiquement les méthodes de valorisation suivant le type de logements à produire, mais s'appuient plutôt sur la valeur des terrains environnants.

5. Valoriser les fonciers publics communaux ou hospitaliers en prenant en compte les servitudes de mixité sociale dans l'estimation des prix de cession par France Domaine.

2.2. Les conditions d'usage des délégations du droit de préemption urbain et de l'octroi des permis de construire restent à préciser

L'arrêté de carence a notamment pour conséquence d'attribuer au préfet, en lieu et place du maire, l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) sur les aliénations de biens destinés au logement.

En outre, dans un arrêté de carence modificatif qu'il prend à l'encontre de certaines communes, le préfet peut décider, depuis la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), de prévoir des secteurs dans lesquels il exerce la compétence de délivrance des permis de construire.

³⁹ Par exemple, la caserne Martin à Caen ou l'immeuble Castéja à Bordeaux (« Rapport d'information sur la mise en application 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 du logement social », 26 novembre 2014).

⁴⁰ L'article L. 123-1-5 (II 4°) du code de l'urbanisme ouvre la possibilité de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Ces dispositions, fortement contraignantes en principe (2.2.1), sont en pratique insuffisamment mobilisées (2.2.2).

2.2.1. L'attribution au préfet du DPU et de la compétence d'octroi des permis de construire constitue pour les communes carencées une mesure fortement contraignante

En cas de carence, le préfet de département peut utiliser le DPU sur les périmètres de préemption définis par la commune, voire en définir si la commune ne l'a pas ou insuffisamment fait. Il peut instituer le DPU et le DPU renforcé si la commune ne l'a pas fait, par arrêté préfectoral, conformément à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme. Il peut rétablir le DPU et le DPU renforcé si la commune les a supprimés.

En pratique, le préfet utilise quasi systématiquement la possibilité qui lui est offerte de déléguer son droit de préemption à une liste de bénéficiaires limitativement énumérés. Sont concernés les EPCI à fiscalité propre ayant conclu une convention de délégation des compétences de l'État en matière d'habitat, les EPF d'État et locaux, les sociétés d'économie mixte, les organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du CCH, et les organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du même code.⁴¹

Près de 90 % des communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence étant situées dans le périmètre d'intervention d'un EPF, la délégation s'opère à son profit dans la majorité des cas. La délégation à un EPCI délégataire des aides paraît plus compliquée à mettre en œuvre, celui-ci étant généralement peu outillé pour l'exercer efficacement et plutôt réticent à l'accepter. L'instruction du 30 juin rappelle toutefois que, si l'EPCI refuse la délégation du droit de préemption, le préfet peut évoquer cette situation avec lui lors des bilans sur l'utilisation des prélèvements qu'il doit produire annuellement, lors des évaluations à mi-parcours et finale de la délégation, et lors des discussions préalables au renouvellement de sa convention de délégation, afin d'identifier les raisons de ce blocage et de trouver les solutions qui lui permettraient d'assurer cette mission.

Si la délégation du DPU aux bailleurs sociaux est encore rare, la mission a rencontré une volonté de la développer, car elle accélère les opérations et évite ainsi le double achat. C'est le cas, par exemple, avec Immobilière 3F pour plusieurs communes dans le département du Val-de-Marne, avec Halpades sur la commune de Marignier en Haute-Savoie, ou avec Erilia et Var Habitat dans le Var. Ces interventions peuvent être formalisées au niveau départemental par des conventions avec l'État. Un récent décret⁴² vise à permettre aux organismes HLM de passer par des procédures internes simplifiées.

La perspective de l'octroi par l'État des permis de construire constitue, quant à elle, le plus souvent une « menace » qui vient opportunément crédibiliser l'exercice de reprise du DPU par le préfet.

2.2.2. L'impact de ces dispositions pourrait être renforcé

La puissance coercitive de ces dispositions dépend de la volonté de les mettre en œuvre et de la ténacité pour l'assumer sur le long terme. **Celles-ci se sont beaucoup renforcées,**

⁴¹ L'instruction du Premier ministre aux préfets du 30 juin 2015 rappelle aussi que la délégation du droit de préemption urbain doit faire l'objet d'un arrêté préfectoral et doit être encadrée par une convention avec le préfet qui en précise les modalités. Le préfet doit veiller à articuler les actions des services de l'État relatives à l'entrée et à la sortie de carence avec les actions conduites par les délégataires du DPU.

⁴² Décret n° 2016-384 du 30 mars 2016 fixant les conditions de délégation de l'exercice du droit de préemption urbain par les organes délibérants des organismes mentionnés à l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme.

notamment en 2015 avec les deux comités interministériels à l'égalité et à la citoyenneté, l'instruction du Premier ministre du 30 juin et la création de la Délégation interministérielle à la mixité sociale dans l'habitat. Une réelle efficacité est observable sur le terrain : dans les départements où ces dispositions sont pleinement mises en œuvre – là où les services de l'État entendent en cas de nécessité aller jusqu'à la reprise de l'octroi des permis de construire – **jusqu'à un tiers de la production de logements locatifs sociaux sur les communes carencées est issue du DPU exercé par l'État**⁴³.

L'exercice par l'État du DPU dans les communes carencées peut cependant se heurter à des obstacles techniques ou politiques :

- **les délais importants de transmission de l'information sur les intentions d'aliéner** : la complexité du processus de transmission des DIA par les communes carencées (chargées le plus souvent d'effectuer une pré-instruction) aux services de l'État est un facteur additionnel d'allongement des délais, parfois volontaire ;
- **une diminution de compétences et de moyens des services de l'État dans le domaine de la préemption urbaine**. Cette faiblesse est d'autant plus ressentie que l'exercice du DPU par l'État se fait dans des communes dont les documents d'urbanisme ne sont souvent pas à jour, ce qui rend nécessaire un important travail d'ingénierie. La reprise de l'instruction des DIA en vue de l'exercice du DPU par l'État ou de son transfert à ses délégataires mobilise lourdement l'énergie de la sphère publique, parfois pour un maigre résultat. Les services audités par la mission font valoir que l'instruction de 300 DIA requiert en moyenne un ETP, par ailleurs difficilement mobilisable dans un contexte de retrait récent de l'État de la compétence d'application du droit des sols ;
- **la difficulté à trouver des opérateurs adaptés et compétents** : le mode opératoire des préemptions suppose un opérateur « qui sache faire », dans l'urgence – s'agissant tant de l'instruction des DIA que de la préemption elle-même. Les préconisations de l'instruction du 30 juin 2015, qui suggère d'effectuer un pré-recensement des bailleurs rapidement mobilisables sur le territoire, favorisent une bonne pratique encore insuffisamment mise en œuvre dans tous les territoires les plus tendus. S'agissant des EPF, la délégation à leur profit du DPU pose des problèmes compte tenu des délais parfois importants requis pour réunir leur conseil d'administration et donc pour prendre les décisions nécessaires, sauf à mettre en œuvre une chaîne complexe de délégations du conseil d'administration au bureau et au directeur général⁴⁴ ;
- **l'absence de directive claire pour les délégataires du DPU repris par l'État** : en l'absence de ciblage et d'orientations claires pour le travail d'instruction mené par les délégataires du DPU, un nombre encore trop faible d'opportunités trouve une issue concrète, si l'on se rapporte au nombre important des DIA à instruire. Le mode de traitement actuel des DIA, en « cueillette », est jugé insatisfaisant par la plupart des

⁴³ Dans le Val-de-Marne, outre le tiers de la production de logements locatifs sociaux dû au DPU de l'État, un tiers provient des opportunités portées par les maires ou à la veille exercée par les bailleurs sociaux et un dernier tiers est dû à l'obligation, issue de la loi du 18 janvier 2013, d'intégrer 30 % de logements locatifs sociaux dans toute construction neuve. Depuis l'existence du transfert du DPU à l'État, 24 arrêtés de préemption ont été pris, qui ont permis la production de 380 logements locatifs sociaux.

⁴⁴ La problématique est la même lorsque le DPU est délégué à un organisme HLM. Le législateur reconnaissant à leurs organes délibérants la possibilité de déléguer l'exercice de ce droit à leur organe exécutif, un récent décret n° 0076 du 31 mars 2016, modifiant l'article R. 211-5 du code de l'urbanisme, précise les modalités de délégation à ces organes.

délégués⁴⁵. La perspective probable d'une augmentation très forte à moyen terme du nombre des communes carencées est un autre motif d'inquiétude ;

- **un État rendu « comptable » de la sortie des opérations** : confier l'instruction des DIA à des acteurs de la sphère publique (EPF, bailleurs sociaux) peut conduire à déresponsabiliser la collectivité, tout en générant une perte d'efficacité en cas de moindre connaissance par ces acteurs des spécificités du foncier des communes carencées. L'État reprenant le DPU en vient ainsi à être parfois considéré comme comptable de la sortie des opérations – or il s'agit la plupart du temps de dossiers complexes, dont l'issue est incertaine. Certaines communes carencées reprochent ainsi à l'État une utilisation punitive et incohérente du DPU. Elles déplorent aussi des opportunités perdues⁴⁶. L'opérationnalité du dispositif jusqu'à la réalisation complète des opérations doit donc être minutieusement préparée, faute de quoi, l'État et ses délégués du DPU pourraient être rendus responsables, par des communes non coopérantes, de ne pas atteindre les objectifs de production de logements sociaux projetés.

Comme le soulignent les députés Audrey Linkenheld et Jean-Marie Tetart, ces « *outils sont les seuls capables de surmonter l'opposition des maires ou des populations à toute construction de logements locatifs sociaux sur leur territoire. Toutefois, dans les faits, afin que l'utilisation de ces procédures soit la plus efficace possible, une concertation permanente avec la commune est nécessaire.* »

Dans les territoires où la mission a pu se déplacer, on constate que l'État recherche systématiquement une relation efficace avec les communes carencées. En Haute-Savoie par exemple, l'ensemble des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) est analysé dans le cadre d'un partenariat étroit entre la ville carencée, la DDT et les bailleurs sociaux. Il en est de même dans les départements visités d'Île-de-France, de PACA et du Languedoc-Roussillon. L'aboutissement de ce processus est la signature de contrats de mixité sociale (CMS).

Les données concernant l'utilisation de la faculté ouverte par la loi ALUR de délimiter des secteurs où la compétence de délivrance du permis de construire est exercée par le préfet sont plus lacunaires. Cette faculté, n'ayant été ouverte qu'en mars 2014 alors que les arrêtés de carence devaient être pris au cours de l'été, n'a été que très peu utilisée à ce jour⁴⁷. S'il constitue sans doute le plus efficace des outils contre les maires récalcitrants, sa mise en œuvre peut être compliquée sur le plan administratif par la nécessité actuelle pour le préfet de prendre un arrêté de carence modificatif pour le mettre en œuvre⁴⁸. Il serait souhaitable que le futur observatoire de la loi SRU (cf. recommandation 1) bénéficie d'une information exhaustive sur cette disposition.

⁴⁵ Un service instructeur passe le même temps pour une maison ou un immeuble de 30 logements ; dans le Rhône par exemple, le rapport est de l'ordre de 6 ou 7 opérations de logements locatifs sociaux qui se réalisent effectivement pour plus de 300 DIA instruites.

⁴⁶ « au profit de supermarchés » (commune carencée des Alpes-Maritimes). Dans un autre exemple (commune carencée d'Île-de-France), l'État a récupéré le DPU sur une première carence pour échouer en fin de compte à le mettre en œuvre pertinemment (le préempté a contesté la carence et obtenu gain de cause).

⁴⁷ Le comité interministériel « Égalité et citoyenneté » du 13 avril 2016 annonce 21 permis délivrés par l'État en lieu et place de communes carencées

⁴⁸ Le fait que le préfet prenne un arrêté modificatif garantit certes une certaine transparence mais plusieurs services déconcentrés ont souligné les délais accrus induits par cette procédure.

2.3. L'intervention des bailleurs sociaux évolue dans un contexte d'accès difficile au foncier

Les bailleurs sociaux sont des acteurs centraux pour la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale. Leur intervention, dans le cadre du DPU ou non, en neuf comme en amélioration-acquisition, rencontre des difficultés liées à un foncier rare et cher, au coût croissant des opérations et à des conditions de production en pleine évolution. La question a donné lieu à de nombreuses analyses, nous ne reprendrons ici que ce qui concerne plus particulièrement les communes carencées.

2.3.1. Le modèle d'intervention des bailleurs sociaux dans la production du logement est en pleine évolution

Dénoncés comme des difficultés majeures par tous les acteurs de la construction, le niveau et l'augmentation régulière des prix du foncier pèsent particulièrement sur les opérations de production de logements locatifs sociaux en communes carencées⁴⁹. Il peut y avoir incohérence entre le niveau des loyers nécessaire pour équilibrer une opération et le loyer effectivement supportable par les ménages modestes. **Ces incohérences peuvent être renforcées par une discordance entre le zonage qui détermine les aides à la pierre en fonction de la tension (zonage A à C) et celui utilisé pour le calcul des plafonds des loyers (I à III)⁵⁰.** De plus, dans de nombreuses communes en zones tendues, les logements privés dégradés concurrencent le logement social, neuf ou rénové, trop coûteux pour les ménages les plus modestes.

Les communes carencées sont en situation de dépendance par rapport au système économique de production de logements. Face à une injonction forte de production, elles recherchent les solutions les plus faciles. Soit par choix, soit par absence de culture et d'ingénierie adéquates, les élus en viennent à confier l'ensemble de la responsabilité d'un projet à un opérateur privé⁵¹, réduisant ainsi leur prise d'initiative⁵².

Le développement des servitudes de mixité sociale dans les plans locaux de l'urbanisme, dispositif encouragé pour développer la mixité sociale, a eu un effet direct sur la progression de **la vente en état futur d'achèvement (VEFA)**, y compris dans des opérations de petite taille : en quelques années, elle **est devenue le mode de production majoritaire de logement social dans les départements les plus tendus** (60 % dans le Var), voire au-delà. En banalisant les programmes de construction, elle permet également d'éviter aux élus de focaliser les critiques des habitants sur la construction de logements sociaux. Les bailleurs sociaux regrettent cependant de ne pas être davantage en maîtrise d'ouvrage directe car, d'une part, ils sont en concurrence avec les promoteurs pour le foncier et en concurrence entre eux pour la partie publique de la VEFA, d'autre part ils souhaitent conserver des compétences en montage d'opérations.

Enfin, gérer des parcs de logements en diffus et participer à la vie de copropriétés, modes de gestion que génère souvent l'acquisition-amélioration, représente une évolution en

⁴⁹ « un logement à Neuilly coûte le prix de deux logements à Asnières et de quatre logements à Argenteuil »

⁵⁰ Cas de communes situées à la fois en zone de tension B et en plafond de loyer III, rencontrés par exemple à Pérols dans l'Hérault et avec la Communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM, principales communes Fréjus et Saint-Raphaël).

⁵¹ Ce qui correspond à l'évolution des modes de production en général, voir travaux d'Isabelle Baraud-Serfaty, maître de conférences à l'Institut d'études politiques de Paris.

⁵² C'est aussi un reproche parfois fait à certains établissements publics d'aménagement : en région parisienne, l'urbanisme des « macro-lots » est dénoncé par l'Union sociale de l'habitat Île-de-France (AORIF), car il exclut les bailleurs sociaux faute de division par lots en amont des opérations.

profondeur du métier des organismes de logement social à laquelle ils ne sont pas toujours préparés.

2.3.2. Volonté et capacité à agir des bailleurs sociaux sont à conjuguer pour atteindre les objectifs de mixité sociale dans les communes carencées

Lorsque le DPU a été délégué à un EPF, les bailleurs sociaux interviennent après acquisition par l'EPF (avec éventuellement minoration du prix du foncier par l'EPF, ce qui facilite l'opération pour un organisme HLM). L'établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) propose aux bailleurs sociaux qui le souhaitent un protocole de coopération⁵³ comportant une phase de consultation simplifiée ouverte à tous les intéressés, destinée à désigner un bailleur sur les gisements fonciers repérés. Le bailleur rédige une note de projet et peut définir, le cas échéant, la part du projet qu'il revendra à un promoteur privé (« VEFA à l'envers »). De façon quasi-systématique, les communes sont consultées sur le bailleur social intervenant dans le cadre du DPU.

Les bailleurs sociaux sont en principe mis en « concurrence ». Mais le cas a souvent été évoqué d'organismes ne souhaitant pas intervenir dans des communes carencées, par souhait de ne pas contrevenir à la position du maire et/ou d'éviter les risques de rétorsions ultérieures⁵⁴. Pour ces mêmes raisons, beaucoup de bailleurs sociaux ne signalent pas aux DDT(M) les opérations bloquées de logement social. C'est pourquoi, dans certains départements, des bailleurs « extérieurs », souvent nationaux, mais aussi de régions voisines, sont appelés en renfort. **Certains bailleurs interrégionaux professionnalisent leur intervention dans les communes carencées** (par exemple LOGIREM en PACA et dans le Languedoc-Roussillon avec sa filiale « Un toit pour tous »). Certains services et EPF regrettent qu'il n'y ait pas plus d'organismes de ce type afin de répondre aux besoins d'intervention, voire un organisme national qui aurait mission d'intervenir en dernier ressort. **Les contrats de mixité sociale peuvent jouer à l'égard de ces divers cas de figure un rôle de facilitation** (voir point 2.6).

Enfin, **les recours systématiques contre les permis de construire pour les logements sociaux freinent leur capacité de production**. L'impact de l'ordonnance de 2013, reprenant des propositions du rapport Labetoulle⁵⁵ à l'encontre des recours abusifs, devrait être évalué et son dispositif complété suivant les propositions du rapport Goldberg⁵⁶.

6. Analyser les contentieux et les sanctions pour recours abusifs contre les projets de logements sociaux dans les communes déficitaires afin de proposer les outils adéquats.

⁵³ Le protocole a été discuté avec ABC HLM, association régionale Rhône-Alpes des bailleurs sociaux, et adopté par son conseil d'administration le 20 novembre 2015

⁵⁴ Peur de se couper des maîtres d'ouvrage ou, par exemple, rétorsion sur des services urbains municipaux (ramassage des poubelles, ...)

⁵⁵ « Constructions et droit au recours : pour un meilleur équilibre », rapport du groupe de travail créé par lettre du 11 février 2013 de Madame Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, remis le 25 avril 2013

⁵⁶ Rapport d'information de l'Assemblée nationale sur la mobilisation du foncier privé en faveur du logement, déposé le 16 février 2016 et présenté par Daniel Goldberg, député.

2.4. Le recours au levier de l'attribution des logements locatifs sociaux, aujourd'hui marginal, doit être encouragé dans les communes carencées prioritaires

L'instruction du 30 juin 2015 rappelle la possibilité pour les préfets de mobiliser, dans les communes carencées, le contingent communal de logements sociaux pour le logement des ménages reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO). Le II de l'article L. 441-2-3 du CCH prévoit en effet que « *[d]ans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence pris en application de l'article L. 302-9-1, cette attribution s'impute en priorité sur les droits à réservation de la commune, dans les conditions prévues au même article.* »

2.4.1. Le recours à la mobilisation prioritaire du contingent communal est perçu comme très contraignant par les communes

L'attribution des logements locatifs sociaux étant au cœur de la problématique de leur acceptation sociale, mobiliser le levier de l'attribution se révèle très contraignant pour les communes. Cela en fait un instrument puissant dans le dialogue entre l'État et les communes. Il deviendra de plus en plus nécessaire de replacer cette intervention dans le cadre d'une approche intercommunale de politique de peuplement.

La mise en œuvre de ce levier, pour être crédible, demande cependant que l'État y consacre des moyens suffisants au plan local. Cela suppose en particulier une présence assidue aux nombreuses commissions d'attribution.

Le projet de loi « Égalité et citoyenneté » consacre un chapitre entier à la question des attributions (titre II, chapitre Ier). Il met en avant le rôle des EPCI, tout en encadrant encore plus fortement les contingents autres que les contingents État, en particulier les contingents communaux.

2.4.2. Dans sa pratique actuelle, le levier des attributions trouve sa pleine efficacité lorsqu'il est actionné de manière graduelle

Dans le dispositif actuel, le levier des attributions trouve sa pleine efficacité lorsqu'il est appliqué de manière graduelle sur le terrain : certains préfets ont pu ainsi en faire un moyen de négociation, en convaincant des communes récalcitrantes de produire davantage de logements locatifs sociaux en menaçant simplement de jouer sur les attributions, tout en leur laissant en pratique une marge d'initiative pour les premières attributions⁵⁷. En rupture avec cette pratique, le projet de loi « Égalité et citoyenneté » propose, dans son article 20, de « supprimer la possibilité de déléguer le contingent de logements réservés de l'État aux communes ».

Il apparaît en tout état de cause nécessaire pour l'État de mieux collaborer avec les communes carencées sur les attributions. **Face aux communes les plus récalcitrantes, l'État doit avant tout renforcer sa vigilance sur le sujet des attributions en assurant un suivi effectif des attributions proposées, ce qui peut notamment inclure d'assister systématiquement aux commissions d'attribution de ces communes.**

La possibilité d'aller jusqu'à transférer à l'État le contingent des communes carencées⁵⁸, outre des difficultés de faisabilité pratique, pourrait poser des problèmes de garantie financière, la commune pouvant refuser de garantir les prêts des logements sociaux, qui

⁵⁷ Les premières attributions de logements locatifs sociaux sont structurantes pour le peuplement dans la mesure où le taux de rotation des ménages est particulièrement faible dans les zones les plus tendues.

devront alors être pris en charge par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). C'est pourquoi **la mission préconise de ne rendre ce transfert obligatoire que pour les seules communes carencées prioritaires identifiées dans la liste des comités interministériels « Égalité et citoyenneté ».**

7. Transférer aux préfets les droits de réservation des contingents des communes carencées prioritaires.

2.5. Le caractère opérationnel de la planification urbaine reste insuffisant

Il apparaît essentiel à la mission que l'ensemble de la chaîne des documents conduisant à l'acte de construire soit effective et cohérente. Or, ainsi que l'ont analysé des travaux du CGEDD⁵⁹, les objectifs de développement durable des SCoT peuvent être perçus comme contradictoires avec les objectifs de production des PLH et PLU, trop de PLH sont encore non exécutoires⁶⁰ et de nombreux retards dans l'élaboration de documents d'urbanisme aptes à permettre l'accueil de logements sociaux sont observés (dans certains départements, de nombreuses communes carencées ne disposent pas encore de PLU).

L'établissement d'une obligation de mise en compatibilité du PLH sous peine de sanction (versement du prélèvement à un EPF ou au Fonds national des aides à la pierre en lieu et place de l'EPCI), telle qu'elle est actuellement prévue dans le projet de loi « Égalité et citoyenneté », est hautement souhaitable dans cette perspective⁶¹.

2.6. Les contrats de mixité sociale (CMS) sont des outils de mobilisation des instruments disponibles et de clarification des enjeux des communes à condition d'être utilisés avec volontarisme

Les contrats de mixité sociale illustrent le développement de la politique contractuelle de l'État dans les domaines où les intervenants sont nombreux et doivent coopérer pour leurs productions. Le dispositif de mise en œuvre de la loi SRU enrichit ainsi son volet coercitif⁶² d'une dimension d'accompagnement appréciée par les acteurs rencontrés.

⁵⁸ Dans son article 30, le projet de loi « Égalité et citoyenneté » prévoit que « dans une commune carencée, le préfet (...) se verra (...) transférer la gestion du contingent municipal de logements sociaux, afin d'y imputer le logement des ménages éligibles, au premier rang desquels les demandeurs reconnus prioritaires et urgents au titre du droit au logement opposable (DALO). »

⁵⁹ « Une première évaluation des programmes locaux de l'habitat » rapport du CGEDD n°008916-01 remis par J.L. Hélary, I. Raymond-Maugé, P. Garin en décembre 2014

⁶⁰ L'enquête « Habitat 2015 » de la DHUP auprès des DDT(M) indique que seulement 144 PLH comportant 667 communes soumises aux obligations de la loi SRU sont exécutoires sur 207 PLH comportant 940 communes, et que, sur ces 144 PLH exécutoires, seuls 43 définissent des objectifs de rattrapage sur les communes SRU.

⁶¹ « L'article 29 (...) vise également à contraindre les communes déficitaires, quelle que soit la date d'approbation de leur programme local de l'habitat (PLH), à prendre en compte les objectifs de rattrapage dans les orientations et les plans d'actions et à les adapter dans le temps pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires, dont celles issues du présent projet de loi. À cet égard, l'article 29 clarifie la procédure de modification des PLH applicable en cas d'évolution des obligations SRU, et prévoit de sanctionner les intercommunalités bénéficiaires des prélèvements SRU versés en cas de non mise en compatibilité dans un délai fixé par la loi, au profit des autres bénéficiaires prévus par la législation. » Exposé des motifs du projet de loi « Égalité et citoyenneté »

⁶² Les CMS existent depuis la loi ENL en 2006, ils ont pu être utilisés localement (dans le Val-de-Marne par exemple), mais leur développement résulte de l'instruction du 30 juin 2015 qui en fait un outil à part entière.

Malgré le volontarisme des préfets et de leurs services, qui ont engagé massivement la négociation de CMS avec les communes carencées à la suite de l'instruction, ces discussions semblent complexes, car **peu de CMS ont été signés à ce jour**.

Le CMS est un bon outil de mise en action et d'accompagnement, d'autant plus qu'il resitue les projets de production de logements sociaux dans le contexte plus global du développement urbain. Vis-à-vis des maires récalcitrants, le CMS comporte cependant le risque d'être uniquement un outil « de complaisance » qui ne peut remplacer la volonté d'agir. Comme l'a rapporté une DDT(M) en proposant un canevas de CMS aux communes concernées, « un CMS exigeant vaut mieux qu'un CMS indigent ».

Son succès est fait de pédagogie, de meilleure compréhension des objectifs, d'adaptation aux spécificités quantitatives et qualitatives de la commune qui sont ainsi explicitées, et enfin de prise en compte du temps long⁶³. Les CMS offrent une base utile pour éclairer les décisions ultérieures de carence en explicitant les « difficultés rencontrées par la commune ». Il peut faciliter l'évolution permettant la sortie de carence⁶⁴.

En tout état de cause, pour être efficace, un CMS devrait comporter des objectifs détaillés *a minima* sur les champs suivants :

- articulation entre plusieurs politiques de l'État, des collectivités locales et leur EPCI sur le foncier public par exemple, la production et le peuplement des logements sociaux ;
- niveaux de construction de logements sociaux neufs (engagement à garantir un taux minima de logements sociaux dans la production d'offre nouvelle) ;
- orientations concernant la typologie de financement et les caractéristiques (taille et surface) des logements sociaux à produire ;
- mobilisation du parc privé et promotion des mesures d'intermédiation locative ;
- volet foncier renforcé, permettant la mobilisation des terrains et immeubles par repérage et phasage dans le temps, incluant les propriétés des collectivités territoriales, au premier rang desquelles les communes ;
- conjonction avec les dispositions du PLU ou du PLUi relatives aux mesures facilitant les constructions ;
- articulation avec le PLH (avec explicitation, le cas échéant, de la mutualisation des objectifs) ;
- conditions d'utilisation des prélèvements pour financer les projets et possibilités de déduction des prélèvements par la commune ;
- précisions sur les actions d'urbanisme opérationnel en accompagnement des projets (état des VRD, contribution des opérations aux équipements publics...), engagements des élus sur les actions d'aménagement.

La mission rappelle les préconisations de l'instruction recommandant la **signature systématique du CMS par l'EPCI dont relève la commune carencée**, lorsque celui-ci est compétent en matière d'habitat. La signature par d'autres partenaires (EPF, bailleurs sociaux...) peut également s'avérer mobilisatrice, à condition de ne pas ralentir excessivement le processus.

⁶³ La mission préconise à ce stade de limiter les CMS à une perspective de deux triennaux.

⁶⁴ Toutes les communes qui ont signé un CMS dans l'Essonne sont sorties de la carence en 2012.

8. Développer les échanges d'expérience pour faire des contrats de mixité sociale des outils pédagogiques et opérationnels ; rendre compte en commission nationale SRU (et à l'observatoire national lorsqu'il sera mis en place) de l'avancement et de la qualité de ces contrats.

3. Le dispositif des contributions financières des communes carencées pourrait être rendu encore plus incitatif

Cette partie évalue l'effet de levier des contributions instaurées par la loi SRU, tant pour les communes que pour les bénéficiaires des fonds prélevés sur celles-ci. On rappelle en effet que la loi SRU met en place un dispositif à deux volets :

- un **prélèvement** « automatique » sur les recettes de l'ensemble des communes déficitaires, proportionnel au nombre de logements manquants pour atteindre l'objectif de 20 ou 25 %⁶⁵ ;
- et une **majoration** de ce prélèvement pour les communes carencées, c'est-à-dire ne réalisant pas leur programme de rattrapage triennal⁶⁶.

Les **contributions** financières⁶⁷ (prélèvement et majoration le cas échéant) ne dispensent pas de rattraper l'objectif de production de logements locatifs sociaux, mais ont vocation au contraire à y inciter, puisque les dépenses réalisées par la commune pour produire des logements peuvent aussi être *déduites* des fonds prélevés⁶⁸.

Les deux volets sont donc complémentaires. Le prélèvement traduit d'une part une incitation à l'investissement (qui se manifeste par la **déduction** de cet investissement réalisé par la commune sur son territoire), **d'autre part la solidarité des communes déficitaires** en faveur de la production de logements locatifs sociaux sur le territoire de l'intercommunalité (EPCI déléataire des aides à la pierre), du département ou de la région (EPF local ou d'État). **La majoration quant à elle**, versée à un fonds national, **peut être vue de deux façons différentes** : souvent présentée – et perçue – comme une sanction pour les communes carencées, elle peut aussi être analysée comme une solidarité, certes obligatoire, des communes peu dotées en logement social vis-à-vis de la communauté nationale.

La mission a présenté les éléments détaillés du mécanisme des prélèvements dans son rapport de première phase⁶⁹ ; seuls les principaux enseignements concernant les communes carencées sont ici repris.

3.1. Le niveau du prélèvement n'est pas suffisamment incitatif

Quinze ans après sa mise en place, le dispositif du prélèvement, validé par le conseil constitutionnel comme un « mécanisme de solidarité entre communes urbanisées »⁷⁰, ne

⁶⁵ Le mode de calcul du prélèvement est défini à l'article L. 302-7 du Code de la construction et de l'habitation. Il est ainsi « fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multipliés par la différence entre 25 % ou 20 % des résidences principales, selon que les communes relèvent du premier, du deuxième ou du septième alinéa de l'article L. 302-5, et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L.302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 4 000 €. »

⁶⁶ Les conditions de détermination du taux de la majoration du prélèvement (indiqué dans l'arrêté de carence de la commune) sont précisées à l'article L302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

⁶⁷ On désigne par « contribution financière » l'ensemble formé par le prélèvement et la majoration.

⁶⁸ Le dispositif de déductions est prévu à l'article L. 302-7 du Code de la construction et de l'habitation. La liste des dépenses éligibles à la déduction est précisée à l'article R. 302-16 du même code.

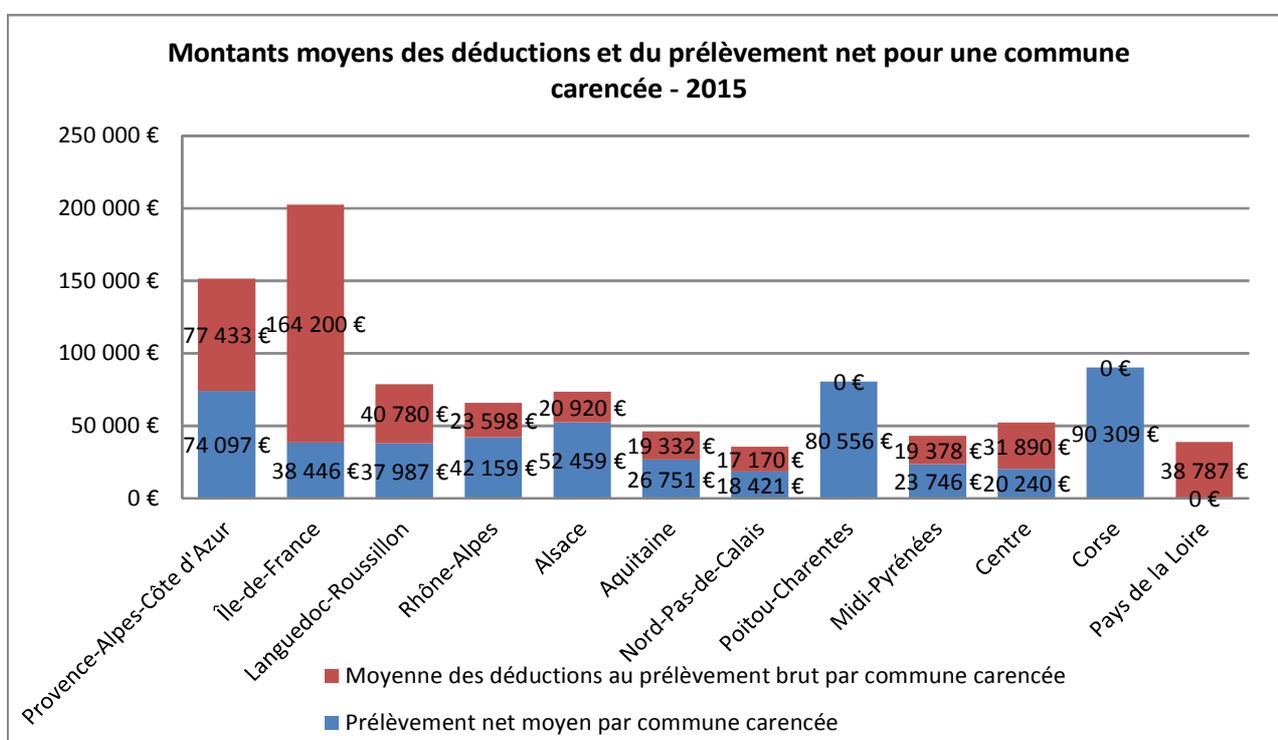
⁶⁹ Voir l'annexe 4 qui en reprend les principaux éléments.

⁷⁰ Conseil Constitutionnel – Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000.

semble pas avoir atteint sa cible, qui était de stimuler le rattrapage de production de logements locatifs sociaux des communes déficitaires et notamment des communes carencées.

3.1.1. Le prélèvement représente généralement une faible part du budget des communes carencées

Le total des prélèvements nets (prélèvements bruts moins déductions) applicables à l'ensemble des communes carencées est en hausse depuis 2013. Certes, le montant total du prélèvement brut des communes carencées (22 % du nombre des communes déficitaires) est passé de 29,9M€ à 26,5M€ en 2015 (soit 20,5 % du prélèvement brut de l'ensemble des communes déficitaires). Mais le montant total du prélèvement net des mêmes communes est passé de 9,4M€ à 11,1M€ en 2015, ce qui représente 29,7 % du montant total du prélèvement net⁷¹. L'Île-de-France, la région PACA, la région Rhône-Alpes, l'Aquitaine et Languedoc-Roussillon sont les régions⁷² dont les communes carencées concentrent les montants absolus de prélèvement net les plus élevés.



La part du prélèvement dans le budget de l'ensemble des communes déficitaires et carencées reste faible. Très peu de communes font l'objet d'une contribution brute à hauteur du plafond des dépenses de fonctionnement fixé par la loi (5 %, qui peut être porté, depuis la loi ALUR, à 7,5 % pour les communes les plus riches, c'est-à-dire environ 60€ par habitant pour une commune SRU moyenne). Seules 14 communes carencées atteignent ainsi ce plafond⁷³.

⁷¹ Il y a donc concentration du prélèvement net sur les communes carencées.

⁷² L'analyse reprend le découpage régional existant jusqu'en 2015

⁷³ Les 14 communes carencées dont la contribution brute atteint le plafond des dépenses de fonctionnement en 2015 (et est donc écartée à ce plafond) présentent les caractéristiques suivantes :

Rapporté au nombre d'habitants des communes carencées, le prélèvement net annuel ne représente qu'une charge très modeste, d'environ 7€/habitant pour les communes des Bouches-du-Rhône ou du Var et de 3€/habitant pour les communes d'Île-de-France. La réforme du mode de calcul du prélèvement (hors majoration), établi depuis 2006 comme le produit de 20 % du potentiel fiscal de la commune par le nombre de logements sociaux manquants, n'a pas conduit à une augmentation sensible de son montant⁷⁴. Dans les faits, nombre de communes préfèrent encore s'accommoder du prélèvement plutôt que de réaliser des logements locatifs sociaux⁷⁵.

3.1.2. Le prélèvement n'est pas assez incitatif et ne permet pas de financer suffisamment la production de logements locatifs sociaux

Comme le souligne Patrice Lanco⁷⁶, « l'arbitrage entre produire ou payer s'est réellement dégradé » depuis 2000.

Force est de constater que le niveau moyen du prélèvement ne correspond plus aux besoins d'aide à la production de logement social, pourtant l'une des justifications de sa mise en place au début des années 2000. En effet, les prix des logements à produire ont presque doublé depuis 2000 (+86 % pour le financement d'un logement social de type « PLUS » entre 2000 et 2010), augmentant considérablement le besoin d'aide financière. En parallèle, le niveau des subventions moyennes des collectivités locales a triplé, passant de 3 600€ à 11 000€ par logement.

Pour les rapporteurs, ces constats justifient une certaine augmentation du prélèvement, afin qu'il retrouve auprès de l'ensemble des communes SRU sa vertu pédagogique de dissuasion des comportements attentistes, et qu'il contribue effectivement à financer la production de logements locatifs sociaux. Cette augmentation devrait faire l'objet d'une étude d'impact qui permettrait d'en fixer le niveau et de définir l'opportunité d'une réévaluation du plafond en pourcentage des dépenses réelles de fonctionnement des communes (aujourd'hui fixé à 5 %, sauf pour les communes les plus riches où il est fixé à 7,5%), sans toutefois dépasser 7,5 %⁷⁷.

-
- le plafond applicable est de 5 % pour toutes (et non de 7,5 %);
 - 11 sont en région PACA, 1 en Languedoc-Roussillon, 1 en Midi-Pyrénées et 1 en Île-de-France ;
 - ces communes ont en général entre 5 000 et 13 000 habitants, seule Montauban fait figure d'exception avec 56 000 habitants ;
 - 5 de ces 14 communes relèvent d'EPCI délégataires, 6 d'EPF d'État, 2 d'EPF locaux pour l'affectation du prélèvement ;
 - ces communes sont fortement majorées en général (7 d'entre elles se voient appliquer un taux de majoration du prélèvement de 400 %).

⁷⁴ Comme le montre Patrice Lanco, *in* Habitat et Collectivités locales, n°161, 21 septembre 2012, « *le dispositif initial de la loi en décembre 2000 fixait le montant du prélèvement à 1000 francs par logement manquant par rapport à l'objectif [...]. Le potentiel fiscal moyen des communes en 2011 est de 764€ par habitant, 20 % de ce potentiel fiscal représente en gros 150€ et correspond donc aux « 1000F par logement manquant » du dispositif initial SRU, pas plus !* »

⁷⁵ Souvent dans la mesure où le taux de majoration était lui-même faible jusqu'à présent.

⁷⁶ *In* Habitat et Collectivités locales, n°161, 21 septembre 2012.

⁷⁷ Les communes nouvellement assujetties au prélèvement, ou les équipes municipales confrontées à l'héritage d'une précédente mandature, pourraient bénéficier d'aménagements spécifiques pour atténuer les conséquences d'une entrée trop brutale dans le dispositif SRU (cf. 4.5 ci-après).

9. Augmenter le montant du prélèvement, et étudier l'opportunité d'un relèvement du plafond en pourcentage du budget de fonctionnement des communes. (modification législative).

3.2. Le recours à la majoration des prélèvements est utilisé de manière inégale

La majoration du prélèvement s'applique aux seules communes carencées et son taux est décidé par le préfet de département. Si elle représente une part importante du total des fonds prélevés sur les communes carencées, la détermination de son taux est variable d'un département à l'autre.

3.2.1. Depuis 2013, la majoration joue davantage dans les communes carencées

Depuis la loi du 18 janvier 2013, qui a institué la possibilité pour le préfet d'aller jusqu'à quintupler le prélèvement au titre de la majoration, on observe une **progression sensible du taux moyen de majoration**. De fait, la moyenne des taux de majoration prononcés par les préfets en 2013 pour l'ensemble des communes carencées est passée de 57 % en 2013 à 78 % en 2015 (13 % pour l'Île-de-France et 50 % pour la région PACA en 2015). Pour autant, la multiplication du prélèvement par cinq n'est encore elle-même que rarement pratiquée⁷⁸.

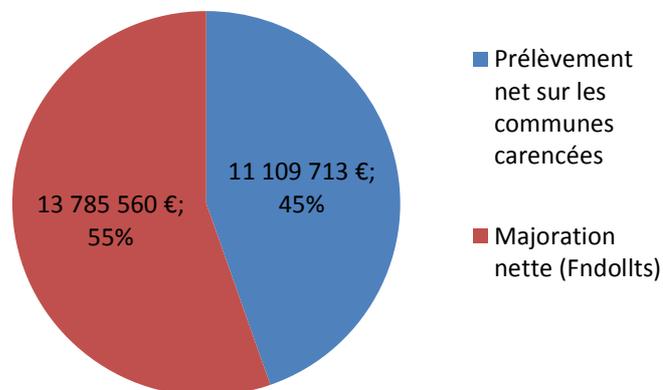
En cumulant le prélèvement brut et la majoration brute, donc en l'absence de dépenses en faveur du logement social, les communes carencées encourent une contribution totale brute d'un montant de 37,7 millions d'euros, soit 171 000 euros en moyenne par commune carencée. Cela équivaut à une contribution brute moyenne par habitant de 144 euros – alors qu'une majoration maximale aurait pu conduire à une contribution brute par habitant de 409 euros⁷⁹.

En montants nets, la majoration représente en 2015 la moitié environ de l'ensemble des fonds prélevés sur les communes carencées. C'est dire que son impact reste loin d'être négligeable ; la majoration permet de compenser la dispersion relative du prélèvement sur l'ensemble des communes déficitaires, en concentrant substantiellement le total des fonds prélevés sur les seules communes carencées. En montants nets, une commune carencée paie ainsi en moyenne 80 000€ (prélèvement et majoration nets), soit près du double d'une commune simplement déficitaire. Par habitant d'une commune carencée, le total moyen des contributions nettes payées en Île-de-France est de 11€ (3€ de prélèvement + 8€ de majoration) et de 15€ en PACA (7€ de prélèvement + 8€ de majoration).

⁷⁸ Dans le triennal 2014-2016, seules 9 communes sur les 221 carencées font l'objet d'un taux de majoration quintuplé.

⁷⁹ Calcul de Sandrine Levasseur, in *La loi SRU et les quotas de logements sociaux, 15 ans après, quel bilan ?* OFCE, Les notes, n°54, 14 décembre 2015.

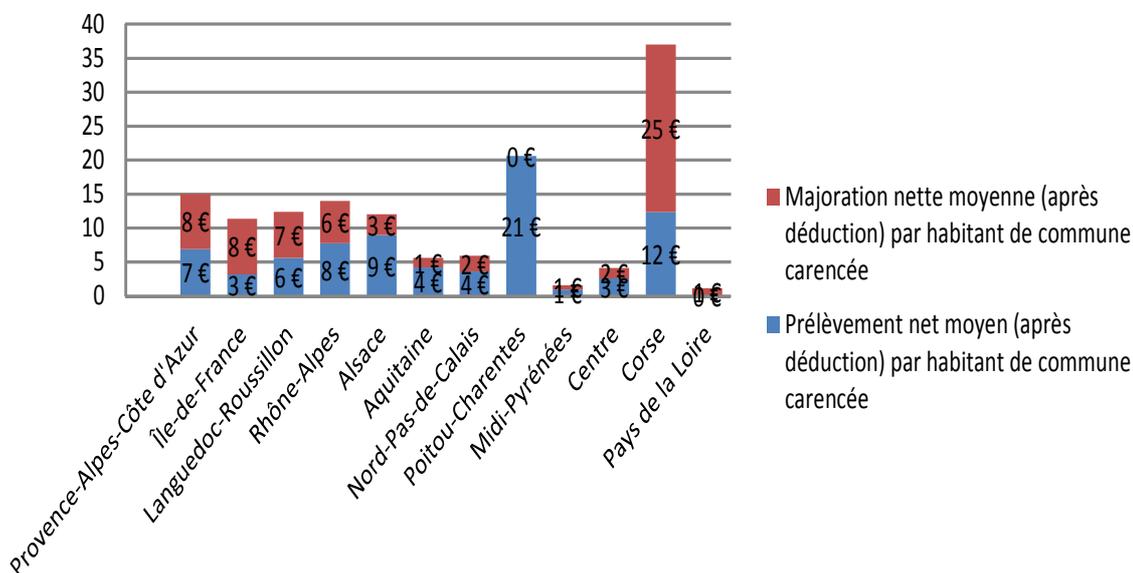
**Répartition du total des fonds perçus auprès des communes carencées (prélèvement net et majoration)
(24 895 273 € en 2015)**



Source : Mission, à partir des données DHUP

Contributions nettes moyennes par habitant des communes carencées - 2015

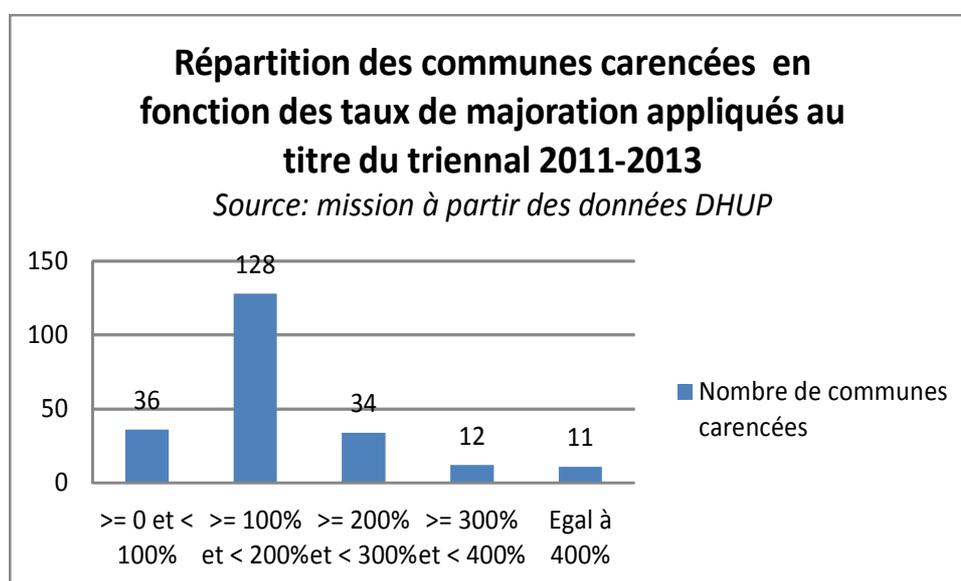
Source: mission à partir des données DHUP



En raison notamment de la progression des taux de majoration, le total des prélèvements nets et majorations nettes perçus auprès des communes en constat de carence a augmenté de 58 % entre 2013 (15,8M€) et 2015 (24,9M€). On constate que la charge moyenne pesant sur une commune carencée a progressé plus rapidement que celle pesant, *via* le seul prélèvement, sur une commune déficitaire non carencée.

3.2.2. Le manque d'harmonisation des conditions de détermination du taux de la majoration suscite des incompréhensions

En dépit de sa progression globale, le montant de la majoration, et surtout son taux, reste très variable d'un territoire à l'autre⁸⁰ (taux moyen de majoration de 85 % dans les Bouches-du-Rhône, de 111 % dans les Alpes-Maritimes, de 134 % dans le Val-de-Marne, 104 % dans l'Hérault, 59 % dans les Yvelines et 75 % en Haute-Savoie). Cette hétérogénéité traduit les politiques de sanction encore très différenciées d'un préfet à l'autre, faute de critères objectifs suffisants permettant d'en déterminer le niveau⁸¹. Comme le souligne Sandrine Levasseur⁸², « la majeure partie des préfets applique toujours l'ancienne règle – pour un très grand nombre de communes, la majoration du prélèvement est égale au taux de non réalisation de l'objectif triennal ». Pour autant, plusieurs communes ont fait l'objet d'une majoration maximale « pour des pourcentages de réalisation de l'objectif triennal très différents puisque allant de 0 à 60 %. Inversement, cinq communes dont le taux de réalisation de l'objectif triennal n'a pourtant pas dépassé 6 % n'ont pas été majorées ».



Cette hétérogénéité génère des crispations à l'échelle locale, certaines communes manifestant leur incompréhension d'avoir été plus sanctionnées que leurs voisines. L'utilité du dispositif de prélèvement de la loi SRU tient surtout à son fort effet pédagogique auprès des élus et de leurs électeurs. MM. Chapelon et Schmit remarquaient en 2011⁸³ que, si la loi SRU était devenue un enjeu des élections municipales en 2008, elle avait aussi suscité de nombreux débats préélectoraux quant à la contribution SRU ressentie de plus en plus comme une « taxe » injuste. La mission a fait le même constat pour les élections

⁸⁰ La mission remarque en outre que les communes carencées situées dans le périmètre d'intervention des EPF d'État présentent un taux de majoration supérieur en moyenne à celui perçu auprès des communes relevant d'un EPCI.

⁸¹ Cette hétérogénéité vaut aussi, comme on l'a vu plus haut (cf. 1.3.) pour la déclaration de carence elle-même

⁸² *La loi SRU et les quotas de logements sociaux, 15 ans après, quel bilan ?* Sandrine Levasseur, OFCE, Les notes, n°54, 14 décembre 2015.

⁸³ Rapport du CGEDD n°007099-01, *Bilan de l'évolution des prélèvements opérés au titre de la loi SRU et de leur utilisation*, Chapelon et Schmit, 2011.

municipales de 2014, la situation semblant exacerbée par les évolutions législatives intervenues en 2013.

Dans certains départements, les services de l'État se sont efforcés de formaliser des critères objectifs de sanction, tenant compte des circonstances locales et offrant une base à la fois à la prononciation de la carence et à la détermination du taux de majoration⁸⁴. La mission estime que cette bonne pratique mériterait d'être généralisée à l'ensemble des départements. Les critères de majoration doivent également tenir compte, outre le niveau de rattrapage quantitatif de la commune, de données objectives permettant d'apprécier les efforts réels consentis en faveur de la production de logements locatifs sociaux (nombre et typologie des logements locatifs sociaux produits par les opérations financées, foncier mobilisé, etc.).

3.3. Le dispositif des dépenses déductibles a un effet ambivalent sur les communes

La possibilité offerte aux communes déficitaires par l'article L. 302-7 du CCH de déduire du prélèvement et de la majoration (bruts) les dépenses qu'elles engagent en faveur de la production de logements locatifs sociaux sur leur territoire est censée les inciter à rattraper leur retard dans ce domaine. Cet « intéressement » joue en pratique un rôle ambigu sur les communes SRU.

3.3.1. Le dispositif des déductions permet d'impliquer une partie des communes carencées dans le soutien à la production de logements locatifs sociaux

La montée en puissance des dépenses déduites témoigne de la prise de conscience de la nécessité de construire des logements sociaux : sur l'ensemble des communes soumises à l'obligation de rattrapage, les dépenses déduites représentent désormais environ 60 % du total cumulé des contributions brutes (contre 47 % au titre du bilan triennal 2005-2007). Dans les faits, le dispositif des déductions a permis, depuis sa mise en place en 2000, d'impliquer un nombre accru de communes déficitaires, notamment de communes carencées, dans l'effort en faveur du logement social.

On constate, en particulier, une appropriation encore plus nette du dispositif de déduction par les communes carencées de certains territoires, notamment en Île-de-France, où les déductions ont permis de réduire substantiellement les contributions nettes des communes carencées : en 2015, celles-ci ne représentent en effet plus que 20 % environ de l'ensemble des prélèvements nets des communes déficitaires de la région, contre 50 % en 2013.

Les dépenses éligibles à la déduction consistent principalement en aides apportées aux opérateurs sociaux au moyen de subventions foncières permettant d'assurer l'équilibre financier d'une opération et en moins-values liées à la cession de biens communaux (immeubles, terrains) en vue de la construction de logements sociaux⁸⁵.

⁸⁴ Par exemple dans les Alpes-Maritimes (06), ou encore dans le Val-de-Marne (94) avec la rédaction d'un « guide des logements locatifs sociaux ».

⁸⁵ Les trois exemples suivants, fournis par la DDT de l'Hérault, illustrent les enjeux du travail d'instruction des dépenses déductibles pour les services de l'État :

- *Agde*. Déduction d'une moins-value : revente d'un terrain communal à un bailleur (acquisition 680 000 €, cession 630 000 €). Moins-value validée par DDTM à 50 000 € (rejet de 10 000 € coût d'une parcelle correspondant à l'alignement du chemin) pris en charge à parts égales par la commune et l'EPCI (25 000 € chacun). Pour l'immeuble, il s'agit d'une demande portant sur une moins-value liée à la mise à disposition

3.3.2. Complexe et mal approprié par une partie des communes, le dispositif des déductions peut aussi donner lieu à des pratiques d'optimisation comptable

À rebours de la tendance générale, certaines communes très en retrait de leurs obligations de production de logements locatifs sociaux présentent de faibles taux de déduction. Cette situation s'explique soit par une entrée récente dans le dispositif SRU, soit, dans des cas plus rares, par l'absence d'ingénierie adéquate en interne pour permettre le traitement du processus de déduction. En particulier, le mode de calcul complexe – après un délai qui peut aller jusqu'à deux ans⁸⁶ – des dépenses déductibles est vivement critiqué par les élus, car il génère une perte de visibilité sur le mandat.

Le dispositif de déductions, du fait de ses failles et de sa complexité, est aussi sujet à des pratiques d'optimisation comptable de la part de certaines communes, dont l'ampleur peut toutefois mal être mesurée en raison de la difficulté pour les services de l'État d'en assurer un contrôle fin :

- **compte tenu de la faiblesse relative du montant des contributions brutes⁸⁷, il n'est pas rare qu'une commune, même fortement carencée, annule pratiquement sa dette au dispositif SRU par le biais d'une ou de deux opérations « conséquentes »** ; dans cette perspective, la possibilité de reporter le reliquat des dépenses déductibles sur plusieurs années est particulièrement appréciée par les communes, qui ne manquent pas de mentionner le surplus des dépenses qui n'ont pu être déduites les années précédentes ; certaines communes fortement carencées peuvent ainsi s'exonérer de contributions financières pendant une durée qui peut aller jusqu'à six ans, en lissant les dépenses à déduire au titre d'une seule opération couteuse mais qui ne génère que peu de logements sociaux, en contradiction avec l'article R. 302-16-1 du CCH⁸⁸. Ainsi, en 2015, parmi les 221 communes carencées, près d'un quart (52) voyaient la totalité de leurs contributions (prélèvement et majoration) annulées par le jeu des déductions ;

par bail à réhabilitation d'un immeuble communal en vue de la réalisation de logements sociaux, qui n'a pas fait l'objet d'une déduction à ce jour.

- *Lattes*. Vente d'une parcelle au bailleur FDI Promotion (37 408 €), opération comportant 2 volets : construction de logements privés et de logements sociaux sur une même parcelle. La DDTM a procédé à la proratisation en m² SHON affectée au logement social (et non au nombre de logements locatifs sociaux/total des logements). Moins-value = 37 439 € correspondant à la différence entre la valeur vénale d'une partie de la parcelle destinée à la réalisation de logements sociaux (soit 14,92 %), estimée par les Domaines à 117 600 € et le prix de cession de la superficie correspondante par la commune à l'opérateur (80 161 €).

- *Le Crès*. Aménagement d'une aire intercommunale d'accueil des gens du voyage par 4 communes : Castelnau-le Lez, Clapiers, Jacou et Le Crès (100 494 €).

⁸⁶ La déduction imputée aux contributions de l'année N est calculée à partir des dépenses réalisées en N-2. Le maintien d'un délai d'un an au minimum doit permettre de prendre en compte la durée inhérente au processus de certification de la dépense arrêtée dans le compte administratif de la commune. Par ailleurs, l'inventaire du nombre de logements sociaux est un processus incompressible d'un an. En outre, la commune n'est souvent pas directement responsable du rythme d'avancement des travaux ; dès lors, si l'on raisonne en termes de décaissements effectifs, et non d'engagements de financement, la commune pourrait, dans l'hypothèse d'un calcul des déductions simultané à celui du prélèvement, pâtir de retards de chantiers indépendants de sa volonté.

⁸⁷ Y compris donc en incluant les majorations.

⁸⁸ Art. R. 302-16-1 du Code de la construction et de l'habitation : « *les dépenses et moins-values de cession peuvent être déduites du prélèvement au-delà des deux années suivant celle au cours de laquelle elles ouvrent droit à déduction, si le rapport, arrondi à l'entier supérieur, entre le nombre de logements construits ou réalisés à l'aide de ces dépenses et moins-values de cession et le tiers de l'obligation triennale de la période considérée est supérieur à trois. Ce rapport détermine le nombre maximal d'années au cours desquelles ces dépenses peuvent être prises en compte en déduction du prélèvement.* »

- **cette possibilité de reporter des reliquats importants soulève l'enjeu de la capacité des services déconcentrés de l'État à vérifier le caractère adéquat de la *finalité* et de la *valorisation* des opérations proposées à la déduction**, ce qui est particulièrement malaisé s'agissant par exemple de subventions « d'équilibre » accordées à des bailleurs, ou de minorations foncières n'intégrant pas la présence de servitudes de mixité sociale (voir supra 2.1.3) ; le périmètre des dépenses éligibles étant difficile à cerner en pratique, il n'est pas rare également que soient proposées à la déduction des dépenses plus ou moins connexes à la production de logements locatifs sociaux (liées aux infrastructures, aux équipements, à la voirie, etc.), dont la légitimité peut être contestable.

Face à ces limites, la mission préconise de :

10. Renforcer le contrôle des autorisations de report au-delà de deux ans du reliquat des dépenses déductibles, en relation avec le nombre de logements locatifs sociaux projetés.

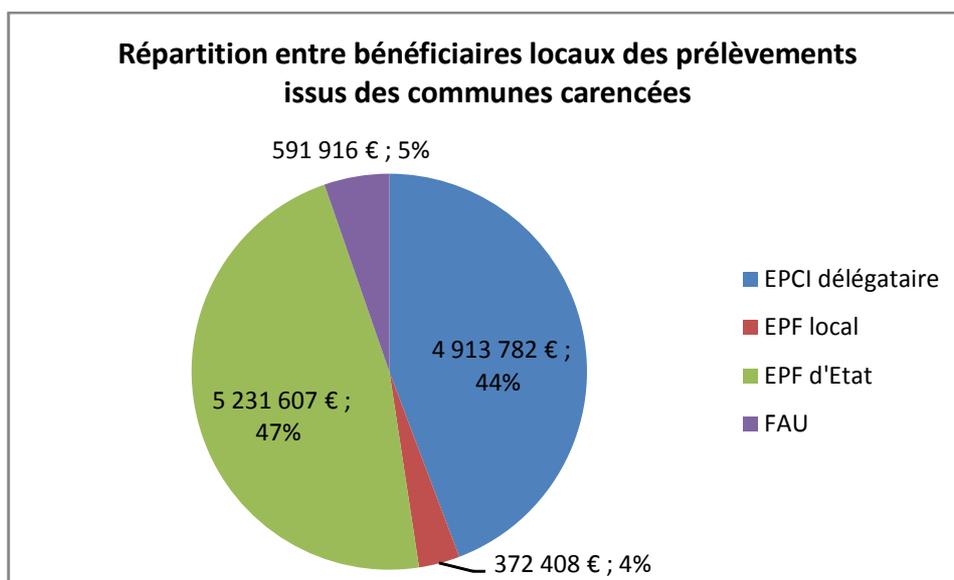
3.4. Les bénéficiaires locaux (EPCI, EPF locaux, EPF d'État, FAU) et le fonds national ne font pas toujours une utilisation optimale des fonds prélevés

Les acteurs locaux et nationaux mobilisent encore insuffisamment les fonds perçus au titre du dispositif SRU au service de la production de logements locatifs sociaux.

3.4.1. Difficilement mesurable en l'absence de compte rendu, l'effet de levier de l'affectation des prélèvements aux bénéficiaires locaux doit cependant être amélioré

Les prélèvements des communes déficitaires sont affectés par ordre de priorité à quatre ensembles de bénéficiaires locaux : d'abord aux EPCI délégataires des aides à la pierre, à défaut aux EPF locaux, à défaut aux EPF d'État et, sinon, aux Fonds d'aménagement urbain (FAU) régionaux.

Les EPCI délégataires d'une part, les EPF d'État d'autre part, captent à eux seuls l'essentiel du montant total prélevé sur les communes carencées (47 % du total des prélèvements nets pour les EPF d'État et 44 % pour les EPCI). Les EPF locaux reçoivent environ 4 % du montant total des prélèvements nets, et le FAU 5 %. Les communes carencées sont comparativement moins nombreuses à relever d'un EPCI délégataire que d'un EPF d'État, constat qui infirme l'idée d'une complaisance accrue des EPCI sur le sujet de la mixité sociale dans l'habitat.



Source : Mission, à partir des données DHUP

L'utilisation que font du prélèvement les différents types de bénéficiaires locaux est plus difficile à déterminer. Alors que la loi impose depuis 2013 aux bénéficiaires locaux de réaliser un compte rendu de l'utilisation du prélèvement, force est de constater que cette règle n'est que rarement observée en pratique.

L'absence de compte rendu est quasi générale pour les EPCI délégataires, pour lesquels les prélèvements viennent abonder sans distinction l'ensemble des crédits d'aide à la pierre. Les communes SRU elles-mêmes sont pourtant demandeuses d'un retour d'information sur l'utilisation des prélèvements de l'intercommunalité. Mais l'absence de comptabilité analytique au sein des bénéficiaires locaux rend complexe toute évaluation de l'effet de levier des prélèvements sur la sortie des opérations de logements locatifs sociaux. Les EPF et les FAU décrivent simplement, dans leur bilan, les grandes lignes de l'utilisation du prélèvement.

En dépit de ces limitations, qui soulèvent un problème de transparence et de traçabilité, quelques enseignements peuvent être tirés :

– S'agissant des EPCI délégataires :

- **les prélèvements constituent en général une recette modeste, voire marginale pour les intercommunalités⁸⁹.** C'est le cas pour la plupart des EPCI délégataires et des métropoles⁹⁰, comme la Métropole du Grand Lyon pour laquelle le prélèvement (environ 1M€ annuellement) ne représente que 5 % du total des 20M€ consacrés au soutien au logement ;
- **les prélèvements perçus par les intercommunalités délégataires des aides à la pierre ne font pas l'objet d'un fléchage spécifique** (en dehors des orientations

⁸⁹ Les prélèvements représentent par exemple entre 0,8 % et 2,95 % des ressources propres des EPCI du département d'Ille-et-Vilaine. Dans le Morbihan, les prélèvements représentent 13 % environ du total de la subvention des EPCI pour les aides à la pierre. Entre 2007 et 2014, la part des prélèvements dans le total des subventions du seul EPCI de Savoie (la CA d'Annemasse) est passée de 25 % à moins de 2 %.

⁹⁰ À l'exception de certaines d'entre elles, comme la Métropole de Montpellier Méditerranée, qui reçoit annuellement environ 1,6M€ au titre des prélèvements (la commune de Pérols étant la plus grosse contributrice annuelle), à comparer à un financement total de la métropole en faveur des logements locatifs sociaux qui s'élève à 3,5M€.

fixées par la délégation des aides à la pierre), faute le plus souvent de politique de financement bien établie au niveau intercommunal ;

- **des incitations contradictoires subsistent pour les EPCI quant aux préconisations à formuler à l'endroit des communes prélevées** : certains EPCI estiment qu'il convient désormais de privilégier les dépenses à leur niveau alors que d'autres, plus nombreux, continuent d'inciter les communes à engager elles-mêmes des dépenses en faveur des logements locatifs sociaux pour qu'elles puissent bénéficier de la déduction (et donc à se priver de prélèvement) ;
- **pour autant, la plupart des EPCI considèrent que l'affectation prioritaire du prélèvement à leur endroit constitue un instrument de motivation et d'implication dans les politiques du logement**, compétence que les intercommunalités sont précisément appelées à investir progressivement.

– S'agissant des EPF :

- **comme pour les EPCI, les prélèvements représentent souvent une part relativement faible du budget des EPF⁹¹**, même si cette affirmation doit être nuancée dans le cas de certains EPF locaux⁹² ; pour les EPF d'État, la part faible du prélèvement dans le budget global d'intervention réduit son effet de levier ; les EPF comptent davantage sur les ressources de la taxe spéciale sur les équipements (TSE) pour financer leurs interventions ;
- **les EPF utilisent majoritairement les prélèvements pour financer la minoration foncière appliquée lors des cessions**, mais le montant des prélèvements perçus est, à lui seul, insuffisant pour cela, ce qui pose la question du recours aux ressources propres de l'EPF (issus de la TSE) pour compléter et assurer la pérennité du dispositif de minoration ;

S'agissant des FAU :

- **les comptes rendus d'utilisation des prélèvements affectés aux FAU sont très hétérogènes d'une région à l'autre** ; quand ils sont suffisamment détaillés (par exemple pour l'Aquitaine), ils laissent apparaître une absence de ciblage fin des opérations qu'ils contribuent à financer, faute de directives nationales ou régionales claires encadrant leur action.
- **leur suppression, prévue dans le projet de loi « Égalité et citoyenneté »⁹³, aurait un impact limité sur les équilibres d'affectation des prélèvements**, compte tenu de leur faible part relative dans l'affectation des prélèvements à l'échelle nationale⁹⁴ et surtout de la perspective de couverture généralisée du territoire par les EPF à moyen terme, qui auront vocation à s'y substituer en tant que bénéficiaires du prélèvement dans les territoires sans EPCI délégataire des aides à la pierre.

⁹¹ Pour l'EPFIF par exemple, les prélèvements représentent en 2015 4M€ pour un total de dépenses avoisinant les 180M€.

⁹² Le prélèvement représente par exemple environ un dixième du budget d'intervention en faveur du logement social de l'EPFL de Clermont-Ferrand. Pour l'EPFL de l'Oise, les prélèvements représentent en 2015 90 000€ pour un total de dépenses avoisinant les 780 000€.

⁹³ Selon son exposé des motifs, l'article 31 du projet de loi « Égalité et citoyenneté » prévoit que « afin de mieux contrôler l'affectation des fonds issus des prélèvements jusqu'alors versés (aux) FAU, ceux-ci seront désormais versés au fonds national des aides à la pierre (FNAP) créé par la loi de finances pour 2016 ».

⁹⁴ L'Aquitaine fait figure d'exception puisque la part relative du FAU dans l'affectation des prélèvements y est loin d'être négligeable, 952 000€ sur 2M€ de prélèvement net en 2015 auprès des communes déficitaires. Pour cette région, une alternative crédible à l'affectation au FAU devra être trouvée.

11. Renforcer les modalités de compte rendu de l'utilisation des prélèvements par les établissements publics fonciers et les intercommunalités bénéficiaires.

Pour les intercommunalités, la délégation des aides à la pierre pourra faire l'objet d'une vigilance particulière pour permettre un compte rendu distinct de l'utilisation des prélèvements.

3.4.2. Les fonds issus de la majoration sont insuffisamment mobilisés pour le financement des logements locatifs très sociaux

La majoration du prélèvement est, jusqu'à présent, affectée à un fonds national créé en 2013, le « Fonds national pour le développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) ». La loi de finances pour 2016 prévoit de l'intégrer dans un Fonds national des aides à la pierre (FNAP), établissement public à caractère administratif, à créer par décret en Conseil d'État avant le 1er juillet 2016, tout en conservant un fléchage spécifique⁹⁵. La montée en charge rapide du FNDOLLTS depuis 2013 traduit le poids croissant des majorations dans le dispositif SRU : 6,4M€ de majorations étaient collectés pour le FNDOLLTS en 2013 contre 13,8M€ en 2015, soit une augmentation de plus de 115 %. Les principales régions contribuant à abonder le FNDOLLTS sont, par construction, celles où se concentre la majorité des communes carencées.

Les fonds rassemblés par le FNDOLLTS présentent un faible taux de dépense⁹⁶, de l'ordre de 2M€ annuellement pour des réserves accumulées s'élevant à plus de 30M€, et qui s'accroissent chaque année de plus de 10M€. La raison en est à rechercher dans l'orientation exclusive du fonds en faveur d'une catégorie de logements très sociaux (PLAI adapté), qui requiert une évolution des pratiques actuelles de construction des logements locatifs sociaux et, corrélativement, dans le processus des appels à projets.

Le versement des majorations au nouveau FNAP permettra sans doute un élargissement des interventions ; il est cependant nécessaire de préserver la capacité de financer des programmes de logements très sociaux. Une des pistes à explorer, conforme à l'origine des majorations, serait d'appuyer l'action des opérateurs (EPF et bailleurs sociaux) en matière d'acquisition en faveur du logement social lors de l'exercice du DPU transféré au préfet.

12. Dans l'attribution des financements du fonds national des aides à la pierre, tenir compte des capacités financières réelles des communes et réserver une part suffisante aux projets de logement locatif très social de type PLAI adapté.

Par ailleurs, il serait pertinent d'orienter la mobilisation des fonds du FNAP issus de la majoration vers les dépenses nécessaires pour contribuer à débloquer les situations complexes : acquisition-amélioration, ingénierie, intervention foncière, prise en compte de contraintes et surcoûts techniques – par exemple liés aux risques.

⁹⁵ La majoration du prélèvement effectué sur les ressources fiscales des communes au titre de l'article 55 de la loi SRU est exclusivement destinée au financement de la réalisation de logements sociaux et de la mise en œuvre de dispositifs d'intermédiation locative

⁹⁶ Rapport du CGEDD n° 010304-01, *Expertise de l'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (première phase)*, Lamy, Raymond-Maugé, Weber, octobre 2015.

4. À l'avenir, une approche plus qualitative de l'adéquation de l'offre aux besoins pourrait être développée

Au-delà des ajustements du dispositif SRU proposés dans les parties qui précèdent, des adaptations plus structurelles apparaissent souhaitables pour renforcer une approche plus qualitative de l'offre aux besoins et ainsi mieux atteindre l'objectif principal de la loi SRU, à savoir une répartition équilibrée du logement social sur le territoire.

4.1. Compléter la définition des logements éligibles

De nombreux interlocuteurs de la mission ont souhaité une évolution de la définition des logements éligibles.

4.1.1 Une première série de demandes concerne certaines catégories de logement très social ou d'hébergement.

L'argument est qu'il est difficile pour un élu (et ses administrés) de comprendre que l'accueil de personnes très démunies ne soit pas compté dans l'effort social de la commune. Certes, ces personnes sont parfois appelées à ne pas rester très longtemps, mais les places d'hébergement ou les logements sont bien, eux, pérennes. En tout état de cause, si l'effet psychologique est important au niveau d'une commune, l'impact quantitatif global France entière de la prise en compte de certains dispositifs d'accueil des personnes très modestes ou en difficulté resterait marginal.

La mission recommande de prendre en compte deux demandes :

- décompter les places dans les centres d'hébergement d'urgence (CHU) permanents⁹⁷, à hauteur de trois places pour un équivalent logement social⁹⁸ ;
- décompter les places de terrains destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage (au sens du Code de l'urbanisme)⁹⁹ ; certaines dépenses étant d'ores et déjà éligibles au titre de la déduction servant au calcul du prélèvement, il y aurait là une mise en cohérence utile¹⁰⁰.

13. Introduire dans l'inventaire des logements locatifs sociaux les centres d'hébergement d'urgence (CHU) pérennes, à hauteur d'une place sur 3, et les places de terrains destinés aux gens du voyage. (modification législative).

⁹⁷ Les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et des centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) sont déjà décomptées, à hauteur de 3 places pour 1.

⁹⁸ 18 000 places de CHU décomptées à 3 pour 1 correspondent à un équivalent de 6 000 logements sociaux, dont évidemment seule une fraction est localisée dans les communes déficitaires. Pour mémoire, les communes déficitaires rassemblent 1,3M de logements locatifs sociaux.

⁹⁹ La législation de l'habitat des gens du voyage, complexe, est issue de la loi Besson n° 2000-614 du 5 juillet 2000, modifiée à plusieurs reprises, notamment par la loi ALUR ; elle est codifiée dans les articles L. 414-1 et R. 421-19 ET R. 421-23 du code de l'urbanisme.

¹⁰⁰ Le projet de loi « Égalité et citoyenneté » prévoit, dans son article 29, « d'étendre le décompte des logements sociaux SRU aux terrains locatifs familiaux en état de service, aménagés au profit des gens du voyage en demande d'ancrage territorial, dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage, et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme et destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles. Les publics visés sont en effet souvent défavorisés, et ces terrains peuvent constituer une offre sociale pérenne. » (exposé des motifs)

Enfin, il serait utile et cohérent d'aller plus loin en réfléchissant à une prise en compte des logements en intermédiation locative dans les logements sociaux décomptés au titre de la loi SRU.

4.1.2 Une deuxième série de demandes touche de façon plus générale à la prise en compte de la taille des logements (surface ou nombre de pièces), et le fait de compter de la même manière un T1 et un T5, ce qui encouragerait les premiers au détriment des seconds. Cette question renvoie aussi à la question des logements pour étudiants : la construction de résidences pour étudiants peut apparaître en effet comme un moyen pratique de contourner l'esprit de la loi en accueillant dans de nombreux logements de petite taille une population dont le caractère social est souvent sujet à caution en raison de déclarations de revenus faibles ou nuls ne tenant pas compte des revenus réels apportés par la famille (cf. les débats sur l'aide personnelle au logement des étudiants), permettant ainsi aux étudiants d'occuper des résidences financées en PLS¹⁰¹. La problématique est parfois évoquée en termes similaires pour les résidences pour personnes âgées, mais le caractère social du logement ne peut être contesté, les occupants devant avoir des revenus inférieurs au plafond du PLS à leur entrée dans les lieux.

S'agissant du décompte des surfaces comme de prise en compte de la taille des logements, la mission, même si elle en comprend la rationalité, recommande de ne pas retenir cette préconisation au niveau de la loi, mais de la décliner le cas échéant dans les contrats de mixité sociale (CMS). En effet, la force de la loi SRU est sa simplicité (même si elle est jugée souvent trop mécanique et brutale). Tout ce qui viendrait compliquer le dispositif lui ferait perdre de sa lisibilité. Des outils pour réguler le rapport entre les différents types de logements existent. Depuis 2013, la proportion des PLS ne peut désormais excéder 30 % des constructions, limitant l'effet « résidences pour étudiants ». Certains PLH définissent les caractéristiques attendues des logements en termes de taille et de superficie. Il est à noter que les besoins non satisfaits en logements sociaux concernent souvent les petits logements. Enfin, l'outil le plus adéquat pour décliner finement la loi SRU au niveau de chaque commune est le contrat de mixité sociale : il peut à cet égard être tout à fait pertinent que l'État souhaite faire figurer dans certains d'entre eux des conditions particulières tenant compte de la typologie des logements et de leur surface (cf. 2.6.).

4.1.3 Une troisième question concerne l'accession sociale. La nature de cette question est essentiellement politique (des débats parlementaires passionnés ont souvent porté sur cette question). Tout au plus la mission peut-elle remarquer que la population visée est, par définition, proche de celle du logement locatif social de type PLS, que l'accession sociale est un maillon d'un parcours résidentiel et qu'elle bénéficie d'ailleurs d'une attention soutenue des pouvoirs publics (y compris par des financements publics directs ou indirects), qu'enfin ce sont souvent des organismes HLM qui construisent des logements en accession sociale : il ne serait donc pas illogique de comptabiliser l'accession sociale dans le logement social au regard de la loi SRU. Néanmoins, la principale question est celle de la pérennité de ce caractère social : si le ménage remplit bien par définition les conditions de l'accession sociale au moment de l'acquisition, sa situation est susceptible d'évoluer et de le faire sortir du champ social¹⁰² sans que les pouvoirs publics ne soient en mesure d'assurer un suivi de cette information, ou bien il peut revendre son bien et il est difficile de lui interdire de le revendre à un ménage ne remplissant pas les conditions¹⁰³. Cependant,

¹⁰¹ La mission a ainsi rencontré le cas d'une commune carencée de 9000 habitants qui prévoyait la construction de résidences pour 800 étudiants, rattrapant ainsi l'essentiel de son retard. On lui a également signalé le cas du conventionnement d'une vaste résidence pour étudiants d'une grande école, conventionnée en bloc sans tenir compte du caractère boursier ou non des résidents.

¹⁰² c'est également le cas du logement locatif social, mais dans une bien moindre mesure

¹⁰³ Il existe souvent des « clauses antispéculatives », mais leur validité juridique et leur efficacité sont discutées

l'article 94 de la « loi Macron »¹⁰⁴ vient compléter à cet égard la loi ALUR, en facilitant la dissociation foncier / bâti, avec la création du bail réel solidaire (BRS)¹⁰⁵, ce qui devrait permettre de s'assurer de la vocation sociale de long terme des logements.

Pour encourager cette forme de logement, il serait intéressant, à titre d'expérimentation¹⁰⁶, d'autoriser, dans le décompte de la loi SRU, la prise en compte de l'accès social à la propriété sous forme de bail réel solidaire (dès que ce dispositif sera opérationnel) dans certaines communes déficitaires appartenant à un EPCI délégataire, ce qui nécessiterait une modification législative.

4.2. Renforcer quantitativement et qualitativement les moyens de l'État, là où c'est le plus nécessaire

Dans la perspective du prochain triennal 2017-2019, et à législation inchangée, le nombre de communes carencées va augmenter mécaniquement au fur et à mesure que l'on se rapproche de 2025. La loi du 18 janvier 2013 prévoit en effet que les communes déficitaires devront rattraper 25 % de leur retard au cours du triennal 2014-2016, 33 % au cours du triennal 2017-2019, 50 % au cours du triennal 2020-2022 et 100 % au cours du triennal 2023-2025. Les services déconcentrés chargés du logement, sous l'autorité des préfets, seront donc de plus en plus mobilisés. Ces services sont pour l'essentiel les DREAL et les DDT(M)¹⁰⁷ et, notamment pour ce qui concerne les questions d'attribution de logement social et les dispositifs destinés aux plus démunis (intermédiation locative, accompagnement dans et vers le logement, hébergement, ...), les DRJSCS et les DDCS(PP)¹⁰⁸.

L'existence même de la répartition de compétences entre deux directions territoriales interministérielles est un problème, résolu uniquement en Île-de-France à travers la DRIHL (direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement), qui a à la fois

¹⁰⁴ Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n°2015-990 du 6 août 2015

¹⁰⁵ Créés par la loi ALUR, les organismes de foncier solidaire (CU : L. 329-1) sont des organismes sans but lucratif agréés par le préfet de région, ayant pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs. L'organisme de foncier solidaire demeure propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail emphytéotique, des droits réels en vue de la location ou de l'accès à la propriété de logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

La « loi Macron » autorise le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de douze mois à compter de sa promulgation, toute mesure de nature législative propre à fixer un cadre juridique au bail de longue durée. Dénommé « bail réel solidaire », ce contrat permettra à l'organisme de foncier solidaire de consentir à un preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accès à la propriété de logements. Ces opérations seront soumises à des plafonds de ressources, de loyer et, le cas échéant, de prix de cession. Le contrat pourra prévoir une obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes. En outre, l'ordonnance devra définir les modalités d'évolution du bail, la valeur des droits réels en cas de mutations successives et les règles applicables en cas de résiliation ou de méconnaissance des obligations propres à ce contrat.

Les textes (l'ordonnance et un décret) sont en cours de préparation et devraient paraître d'ici fin juin 2016. D'ores et déjà, certaines collectivités ont annoncé leur intention de lancer de telles opérations. La Métropole européenne de Lille (MEL) a par exemple donné son feu vert le 18 décembre dernier au lancement, en groupement de commande avec la Ville de Lille, d'une étude de faisabilité sur la mise en place d'un OFS.

¹⁰⁶ Article 37-1 de la constitution : « La loi et le règlement peuvent comporter, pour un objet et une durée limités, des dispositions à caractère expérimental. »

¹⁰⁷ Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement, directions départementales des territoires (et de la mer)

¹⁰⁸ Directions régionales de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale, directions départementales de la cohésion sociale (et de la protection des populations)

la double responsabilité de l'hébergement et du logement et une compétence interdépartementale en petite couronne. Une réflexion sur l'extension de ce dispositif, qui a prouvé son efficacité, à d'autres régions, notamment celles où les problèmes de logement sont les plus aigus, pourrait utilement être menée, mais excède le cadre de cette mission.

À organisation des services déconcentrés inchangée, c'est par l'impulsion et la coordination en mode projet que passe une plus grande efficacité des outils légaux et réglementaires. En 2015, l'instruction du Premier ministre du 30 juin 2015, la création et l'activité de la délégation interministérielle à la mixité sociale dans l'habitat (DIMSH), l'identification de communes carencées « prioritaires » par le comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté du 26 octobre 2015¹⁰⁹, ont été autant de signes forts qui ont montré que les nombreux outils qui existaient, souvent depuis longtemps, devaient désormais être mobilisés systématiquement. **La mission a constaté combien les services déconcentrés chargés du logement, sous l'autorité des préfets, étaient mobilisés sur le terrain et combien la création de la DIMSH avait permis de dynamiser l'action tant locale que nationale.**

Pour le prochain triennal 2017-2019, il conviendra de poursuivre cette dynamique, en mobilisant fortement les préfets (instruction du Premier ministre) et leurs services, en les incitant à faire un usage systématique des nombreux instruments dont ils disposent, notamment vis-à-vis des communes les plus en retard (mobilisation du foncier, déclaration de carence, forte majoration du prélèvement, notamment pour les communes récalcitrantes, contrats de mixité sociale exigeants, reprise des permis de construire...).

Cette mobilisation renforcée devra tenir compte de l'augmentation du nombre de communes carencées – qui pourraient, dans certains départements, voir leur nombre tripler. Les effectifs et les compétences des services extérieurs les plus exposées devront être adaptés. Mais, tout autant que les effectifs, c'est l'organisation en mode projet qui peut apporter une vraie valeur ajoutée, ne serait-ce que parce que les collectivités – dont on a vu qu'elles étaient souvent de petite taille – avaient ainsi un interlocuteur identifié. Les départements où les communes carencées sont les plus nombreuses pourraient bénéficier d'un chef de projet pour la lutte pour la solidarité urbaine¹¹⁰. Le travail en réseau est le complément indispensable des actions menées en mode projet et suppose de dégager également les moyens d'une animation de réseau. Les « unités d'œuvre » qui permettent d'évaluer les besoins quantitatifs sont connues : nombre de communes carencées, nombre de DIA (déclarations d'intention d'aliéner) examinées, nombre de permis de construire à octroyer, nombre de commissions d'attribution de logement dans lesquelles assurer une présence, nombre de documents d'urbanisme et de PLH à mettre en cohérence.

Aujourd'hui, comme nous l'avons décrit plus haut (2.2.2), la principale surcharge de travail pour les DDT(M) est l'analyse des déclarations d'aliéner (DIA). La première tâche est la délimitation des zones précises que l'État soumet à revue (faute de le faire, certaines DDT(M) peuvent se trouver submergées par des DIA portant sur des secteurs peu intéressants pour le logement social). Malgré cela, ce sont souvent des milliers de DIA que les DDT(M) doivent examiner, dans des délais très contraints. Les CMS sont l'occasion de préciser les circuits qui garantissent une transmission rapide de la collectivité (qui reste le

¹⁰⁹ Depuis le comité interministériel « Égalité et citoyenneté du 13 avril 2016 à Vaux-en-Velin, la liste est facilement accessible sur internet (www.logement.gouv.fr/transparence-sru) ; une liste de 11 nouvelles communes carencées prioritaires a été publiée.

¹¹⁰ Cette fonction de chef de projet pourrait soit donner lieu à créations de postes (cf. le « médiateur du logement » auprès du préfet de région en Île-de-France ; on a aussi l'exemple d'une DDT qui avait recruté pour la durée d'un triennal une urbaniste dédiée au montage d'opérations dans des communes carencées), soit être explicitement incluse dans la mission des préfets délégués à l'égalité des chances, des sous-préfets à la ville ou des délégués du gouvernement que le gouvernement a décidé de désigner sur dix sites innovants en matière de politique de la ville.

plus souvent l'interlocutrice des pétitionnaires) à l'État. Là où existe un EPF, l'État peut déléguer l'instruction des DIA à l'EPF, bien armé pour le faire, mais certains EPF considèrent que ce n'est pas leur rôle¹¹¹.

Le point le plus délicat, systématiquement soulevé par les interlocuteurs de la mission, est celui de la reprise des permis de construire (PC) par l'État. Cette mesure se heurte à des difficultés pratiques de mise en œuvre, alors même que la loi ALUR a supprimé l'instruction des PC par l'État pour les communes membres d'un EPCI de plus de 10 000 habitants, ce qui a entraîné une réduction des effectifs dans les services instructeurs. Or, dès lors qu'elle apparaît indispensable pour peser sur une collectivité récalcitrante, il importe d'avoir la possibilité de la mettre en application.

La première difficulté est que, lorsque l'État reprend la délivrance des PC, il est amené à le faire, en l'état actuel de la législation, pour tous les PC d'une zone donnée. Or l'État ne s'intéresse qu'aux PC de logements locatifs sociaux. L'article 30 du projet de loi « Égalité et citoyenneté » prévoit, selon l'exposé des motifs, « d'autoriser le préfet à définir par arrêté, non seulement des secteurs géographiques sur lesquels l'État est compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme, mais aussi des catégories d'autorisations concernées. »

Concernant la possibilité de mobiliser les compétences encore présentes dans les services pour l'instruction des PC, plusieurs scénarios peuvent être envisagés, sur lesquels il est urgent de se prononcer :

- renforcer les moyens dédiés des DDT(M) : c'est le scénario le plus couteux, il intervient à un moment où les DDT(M) viennent de réduire les effectifs d'agents instructeurs des PC pour les communes ;
- renforcer les moyens des DREAL : le niveau régional permet d'atteindre une « masse critique » dans les principales régions concernées ; en revanche, il est plus éloigné des réalités du terrain et ne concernerait pas toutes les régions ;
- mobiliser au niveau interdépartemental les compétences des DDT(M) d'une région, en fonction des besoins et du plan de charge ;
- monter une équipe nationale qui aurait la possibilité d'intervenir sur l'ensemble du territoire, dès lors que les DDT(M) feraient effectivement appel à cette équipe et l'alimenteraient en informations précises.

14.Examiner, dans le dialogue de gestion, les moyens des services déconcentrés de l'État les plus exposés, notamment au titre des communes carencées et privilégier l'action en mode projet.

4.3. Utiliser pleinement le potentiel du parc existant

La loi SRU fait obligation de **production** de logements locatifs sociaux pour les communes déficitaires, pas obligatoirement de **construction**. Or la mobilisation du parc existant reste actuellement faible. Pourtant elle peut apporter un complément intéressant à la construction neuve¹¹² (d'autant plus efficace qu'elle n'intervient pas sur le dénominateur du taux de logement à atteindre), en permettant :

- de pallier le manque de foncier dans les communes où l'habitat est très dense ;
- de produire des logements sociaux dans les communes qui construisent peu ;

¹¹¹ Il est vrai que, s'agissant de DIA, il s'agit le plus souvent de petites opérations.

¹¹² Voir rapport CGEDD « Évaluation de la territorialisation des politiques du logement » (F. Delarue, A. Lecomte, P. Vergriete, septembre 2013)

- de requalifier des centres-villes ou centres-bourgs dégradés, dans une typologie perçue comme respectant mieux le patrimoine et risquant moins de d'accroître la vacance.

Les raisons du faible recours au parc existant sont à rechercher dans :

- une vraie complexité de la gestion de logements diffus par un bailleur social unique ;
- une réduction des aides de l'État distribuées aux propriétaires bailleurs par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), ce qui rend hasardeux l'équilibre financier.

En s'appuyant sur les objectifs des PLH, il conviendra de prévoir une part de mobilisation du parc existant dans le cadre des CMS¹¹³, en jouant à la fois sur l'acquisition-amélioration par des organismes HLM, le conventionnement de logements privés et l'intermédiation locative.

La signature d'une convention avec une association agréée en application de l'article L.365-4 du CCH pour l'intermédiation locative est un dispositif intéressant, mais pas assez connu. Il faut cependant noter qu'il est souvent difficile de trouver un bailleur gestionnaire, du fait du caractère diffus des logements. Un décret du 30 décembre 2015 précise les conditions de prise en compte des dépenses d'intermédiation locative dans le calcul du prélèvement¹¹⁴.

15. Mobiliser prioritairement dans les communes carencées les aides de l'Agence nationale de l'habitat pour les propriétaires bailleurs de logements à conventionnement social et très social.

Enfin, une réflexion particulière devra être menée dans les communes touristiques où la part des résidences secondaires est très importante. Un dispositif de rachat des résidences secondaires vendues sur le marché pourrait être mis en place via des périmètres spécifiques de préemption, permettant de réorienter ces logements vers un usage permanent plutôt que saisonnier et de construire de vrais quartiers incluant une part significative de logements locatifs sociaux. Le financement de ces opérations de rachat reste cependant encore à préciser.

4.4. Se donner un temps complémentaire pour les communes nouvellement soumises et par une prise en compte des flux dans la prononciation de la carence

Au cours de ses entretiens, la mission a souvent rencontré de nombreuses critiques à l'encontre de la définition des communes assujetties à la loi SRU.

4.4.1 Pour s'en tenir aux critères actuels (compte non tenu du projet de loi « Égalité et citoyenneté »¹¹⁵), les principales critiques portent sur trois points : l'assujettissement de petites communes de périphérie d'agglomération, le critère de décroissance et la brutalité de l'effet de regroupement des communes.

¹¹³ Tout en établissant des critères afin d'éviter l'utilisation détournée du conventionnement sans travaux au détriment de la production neuve. Cf. rapport CGEDD « Bail solidaire, expertise des propositions de production d'une offre de logements à loyer minoré dans le parc privé » (Rapport n° 010176-01 établi par Sabine BAIETTO-BEYSSON (coordonnatrice) et Eric VERLHAC)

¹¹⁴ Le décret n° 2015-1906 du 30 décembre 2015 précise les conditions de prise en compte des dépenses d'intermédiation locative. Il fixe les plafonds annuels au-delà desquels ces dépenses ne peuvent être déduites et au-delà desquels leur financement ne peut pas être imposé aux communes carencées.

¹¹⁵ Le projet de loi « Égalité et citoyenneté » envisage les amodiations suivantes :

Un certain nombre d'interlocuteurs contestent l'assujettissement des petites communes de périphérie d'agglomération, souvent pavillonnaires, donc souvent aussi mal reliées par les transports en commun et dont le tissu n'est pas favorable au logement collectif auquel le logement locatif social est souvent assimilé¹¹⁶. De plus, s'agissant souvent de communes où le foncier est rare et cher, le coût de l'opération peut décourager les organismes HLM (cf. 2.3.1).

La question revêt un caractère particulier en Île-de-France, où le seuil est de 1500 habitants¹¹⁷. Sur ce dernier point, la mission a entendu des points de vue opposés, entre ceux qui considèrent qu'il est souhaitable que l'exigence de solidarité s'étende le plus largement possible, et ceux qui considèrent qu'on peut dorénavant aligner le régime des communes franciliennes sur le standard national à partir du moment où l'intercommunalité est généralisée en Île-de-France. **La mission considère cependant qu'il n'y a pas de raison suffisamment forte pour rouvrir immédiatement le débat législatif sur le seuil d'assujettissement en Île-de-France**, et ce d'autant que, comme on l'a mentionné, le projet de loi « Égalité et citoyenneté » prévoit la possibilité d'exonérer, sous conditions, les communes mal reliées par les transports en commun, ce qui est souvent le cas des très petites communes.

Le critère de décroissance¹¹⁸ a pour effet d'exempter des communes qui freinent plus ou moins volontairement leur urbanisation, qu'elles appartiennent à une zone tendue sur le plan du logement ou non. Cette situation a évolué puisque le décret n°2015-1906 du 30 décembre 2015 durcit les conditions pour qu'une commune soit considérée comme « en décroissance »¹¹⁹, ce qui supprime l'exemption pour la quasi-totalité des communes actuellement exemptées pour cette raison. Le projet de loi « Égalité et citoyenneté » prévoit de supprimer purement et simplement le critère de décroissance.

Enfin, la réforme territoriale, en générant des regroupements de communes et d'EPCI, assujettit de nouvelles communes à la loi SRU. Certes, une commune nouvellement assujettie bénéficie d'un délai de trois ans avant d'être soumise au prélèvement¹²⁰. Il n'en reste pas moins qu'elle n'aura qu'un temps très limité (9 ans si elle ou son EPCI entrent dans le champ d'assujettissement en 2016) pour se mettre en conformité en 2025. Cette difficulté est déjà souvent pointée pour les communes entrées dans le champ de la loi au 1^{er} janvier 2008 à la suite de la loi DALO¹²¹.

4.4.2 Le rattrapage en 2025 est-il réaliste ?

- fixation à 20 % au lieu de 25 % des objectifs de logement social pour les communes pour lesquelles le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire de logements sociaux ;
- possibilité pour certaines communes hors agglomération de ne pas être soumises à la loi SRU sur proposition de l'EPCI, après avis du préfet et de la commission nationale SRU, pour des communes hors agglomération mal reliées par les transports en commun ou pour des communes en agglomération où la pression sur le logement social est faible.

¹¹⁶ La mission attire l'attention sur l'intérêt qu'il y aurait à ce que les HLM développent – ou fassent mieux connaître leur capacité à développer – des programmes sociaux en individuel groupé.

¹¹⁷ Sur 61 communes de moins de 3500 habitants dans le champ de la loi SRU, 59 sont déficitaires, dont 11 carencées

¹¹⁸ 6^{ème} alinéa de l'article L. 302-5 du CCH. La décroissance est appréciée au niveau de l'EPCI ou de l'agglomération.

¹¹⁹ Désormais, la décroissance doit être d'au moins 2 % de la population sur un laps de temps de 5 ans, contre la simple diminution précédemment.

¹²⁰ Article L302-7 du CCH.

¹²¹ Elles ont bénéficié d'un report de prélèvement durant deux triennaux (jusqu'au 1^{er} janvier 2014). L'assujettissement des communes dites « isolées » suite à la loi du 18 janvier 2013 s'est accompagné d'un report de prélèvement de trois ans.

Les perspectives d'évolution s'inscrivent dans un contexte de contraintes qui vont aller en s'accroissant. Le prochain « triennal » verra très vraisemblablement, à législation inchangée, un accroissement sensible du nombre de communes carencées. **Cette augmentation est la conséquence logique de l'augmentation exponentielle des taux prévus par la loi** : rattraper 25 % du retard en 2016, 33 % en 2019, 50 % en 2022, pour avoir rattrapé 100 % du retard en 2025. Le niveau d'objectif est très exigeant¹²² et s'applique à des situations communales contrastées. **Ces besoins quantitatifs se doublant depuis la loi de janvier 2013 d'objectifs sur la typologie des financements de logement, les risques de non-atteinte sont en conséquence élevés.**

¹²² C'est ainsi qu'en PACA, les objectifs triennaux pour 2014 à 2016 s'élèvent à près de 48 000 logements alors que 19 000 ont été réalisés entre 2011 et 2013 et que la production annuelle en 2015 a juste dépassé 9 000 logements sociaux pour l'ensemble de la région (ce qui représentait déjà un doublement de la production en 5 ans). Des écarts importants ont été cités dans d'autres départements. Par exemple, dans l'Hérault, le retard de production des communes déficitaires a quasiment doublé avec le passage d'ici à 2025 au taux de 25 % (30 000 logements sociaux pour 16 000 au taux de 20%) sans compter l'augmentation des résidences principales, alors que la production annuelle est de 3000 logements sociaux.

En Ile-de-France, l'AORIF-Union sociale de l'habitat d'Ile-de-France, en PACA la direction régionale de la Caisse des Dépôts, se sont aussi interrogées sur la soutenabilité dans la durée des projets de production pour les organismes HLM, dans le contexte de mutualisation entre organismes et face aux importants besoins en réhabilitation avec lesquels arbitrer.

Simulations de rythmes de rattrapage des objectifs SRU

Retenons deux hypothèses concernant une commune qui ne possède que 10 % de logements locatifs sociaux en 2015 :

- **Hypothèse 1 : La commune bâtitrice.** Prenons une commune dont le parc immobilier croît de 1 %, comme la moyenne française¹²³.
 - si 50 % des nouvelles constructions sont des logements locatifs sociaux, elle n'atteint que **13,6 % en 2025 ; elle n'atteindrait l'objectif de 25 % qu'en 2045 ;**
 - si 70 % des nouvelles constructions sont des logements locatifs sociaux, elle n'atteint que **15,5 % en 2025 ;**
 - Si 100 % des nouvelles constructions sont des logements locatifs sociaux, elle n'atteint encore que **18,2 % en 2025.**
- **Hypothèse 2 : La commune très volontariste.** Cette commune se fixe d'avoir rattrapé à tout prix son retard en 2025, elle ajuste son taux de constructions neuves en fonction de cet objectif :
 - si 70 % des nouvelles constructions sont des logements locatifs sociaux, elle devrait construire **+3,3 % du parc par an pendant 10 ans pour que le parc privé continue à croître de 1 % par an ;**
 - Si 100 % des nouvelles constructions sont des logements locatifs sociaux, elle devrait doubler la construction totale et construire au rythme de **+2 % du parc par an** pendant 10 ans.

On constate *in abstracto* ce que l'on peut observer *in concreto* : la volonté de rattraper le retard au regard de la loi SRU peut avoir un effet d'entraînement sur toute la construction neuve ; reste à savoir si les objectifs sont réalistes pour les communes les plus en retard, et en relation avec les besoins globaux en logement de la commune et de l'agglomération.

À taux donné de logements locatifs sociaux dans le parc de logements d'une commune, la capacité d'atteindre les objectifs de la loi SRU dépend de la combinaison de deux facteurs : d'une part un volume de construction neuve important, largement supérieur à la moyenne française, d'autre part une proportion des logements locatifs sociaux dans la construction neuve largement supérieure à celle des autres logements. En pratique, l'équation est quasi insoluble si la commune est trop en retard, sauf à mobiliser fortement le parc existant, ce qu'il est de toute façon recommandé de faire, mais dont on sait que c'est long et compliqué. La conséquence la plus négative du découragement des communes trop éloignées de l'objectif SRU porte sur l'élaboration des PLH : ceux-ci devront en effet, à partir de 2017 (puisqu'ils durent 6 ans) intégrer les objectifs du dernier triennal 2023-2025, soit 100 % de l'objectif SRU ; certains présidents d'EPCI ont déjà annoncé qu'ils n'intégreraient pas dans le PLH d'objectifs qu'ils jugeraient irréalisables.

De façon à tenir compte des efforts des communes les plus éloignées de l'objectif, et sans modification de la loi, des instructions pourraient être données aux préfets de ne pas prononcer la carence lorsque la commune respecte une certaine progression. Cette progression pourrait par exemple être de 1 % du total du parc par an (1 point de croissance annuelle) : une commune qui, partant d'un taux de logements sociaux de 10 % en 2016, atteindrait 13 % en 2019 et 16 % en 2022, ne serait pas déclarée carencée.

¹²³ « La France métropolitaine comptait 28 millions de résidences principales fin 2013. Le parc des résidences principales augmente au rythme de 1 % par an en moyenne depuis 30 ans » Premiers résultats de l'enquête Logement, Insee première n° 1546, avril 2015.

De façon à s'assurer de la cohérence des dispositifs, cette tolérance pourrait ne s'appliquer qu'aux communes membres d'un EPCI doté d'un PLH exécutoire et dotées ou engagées dans la démarche d'élaboration d'un PLUi, la commune ayant signé un CMS avec l'État.

16. Donner instruction aux préfets d'adapter la procédure de carence pour les communes à forte croissance dont l'augmentation de la part du parc social atteint au moins 1 % par an du total du parc, et pour celles entrées récemment dans le dispositif à l'issue de la période d'exonération de prélèvement.

4.5. Faire évoluer, en l'encadrant, le dispositif de mutualisation des objectifs là où il existe

Les objectifs de la loi SRU sont des objectifs par commune. Les acteurs de terrain y sont pour la plupart attachés, car ils sont gages d'une répartition des logements locatifs sociaux sur tout le territoire du bassin d'habitat. Certains posent même la question d'objectifs infra-communaux dans les villes à arrondissements.

Néanmoins, là où l'agglomération atteint globalement l'objectif, la question de la pertinence du découpage communal peut se poser.

4.5.1. Le dispositif actuel de mutualisation doit être strictement encadré

Aujourd'hui, le cadre législatif autorise la mutualisation des objectifs, à l'initiative d'un EPCI, dans le cadre de son PLH, portant sur leur rythme d'atteinte par l'adaptation du nombre de logements sociaux à produire par période triennale.

La mission a, en première phase, exposé les avantages et inconvénients de ce dispositif et recensé les pratiques de mutualisation dans les régions¹²⁴ (cf. annexe 6). La pratique est significative, elle existe dans 14 départements de 8 régions, mais surtout elle est envisagée pour 8 autres départements a minima. En effet, certains acteurs, notamment des élus nouvellement installés, l'appellent de leurs vœux, inquiets devant les difficultés à faire face au rattrapage de leurs objectifs. D'autres souhaitent ainsi pallier les difficultés qu'ils rencontrent pour faire évoluer le tissu pavillonnaire en seconde couronne urbaine, assurer une desserte suffisante ou recourir davantage au parc privé.

Les intercommunalités elles-mêmes sont partagées entre leur volonté de favoriser le respect des obligations SRU sur leur territoire et la crainte de se voir contraintes d'en faire assumer la plus grande part à des communes ayant déjà atteint leurs objectifs.

En recueillant les avis des responsables de DDT(M) sur ce sujet, deux situations sont apparues : **l'une reflète une maîtrise par les communes de leur aménagement dans une approche intercommunale organisée, appuyée par des projets de développement et des outils fonciers et urbains adéquats, en cohérence avec la politique de l'habitat (notamment engagement d'un PLUi).** Dans ce cas, la mutualisation des objectifs, encadrée, permet d'organiser, dans le temps et là où il y en a besoin, la production de logements sociaux dans les communes carencées ou simplement déficitaires.

L'autre situation témoigne d'une insuffisante organisation pour le respect de la mixité sociale, allant jusqu'au détournement du dispositif à des fins qui ont pu être qualifiées de « vicieuses » dans la mesure où ces communes échappent à la carence sans

¹²⁴ Rapport du CGEDD n° 010304-01, *Expertise de l'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (première phase)*, G. Lamy, I. Raymond-Maugé, A. Weber, octobre 2015. Voir annexe 6 les cas recensés.

pour autant se doter des moyens de leur évolution. C'est ce qui explique que le projet de loi « Égalité et citoyenneté » prévoit la suppression pure et simple de la mutualisation.

La mission considère que ces deux situations sont à prendre en compte dans le débat sur la prolongation du dispositif de mutualisation. En préalable, elle fait observer que **le débat perdra rapidement de sa pertinence au fur et à mesure que s'approchera l'échéance de 2025 : il s'agit en effet d'une mutualisation du rythme d'atteinte des objectifs, et non des objectifs eux-mêmes, qui restent communaux.**

Elle rappelle que la mutualisation n'est pas une pratique obligatoire et qu'elle doit donc être adaptée et argumentée. Le risque de mésusage est minoré par une régulation en amont et en aval qui devrait se développer :

- la modification éventuelle de la liste des communes soumises à la loi SRU, prévue dans le projet de loi « Égalité et citoyenneté » ;
- une meilleure atteinte des objectifs grâce aux CMS, ce qui diminue le besoin de mutualisation ;
- le renforcement de l'intervention de l'État par un cadrage et un suivi plus rigoureux des obligations et de l'utilisation des outils, allié à un réel accompagnement opérationnel des communes.

C'est pourquoi la mission propose que, pour les EPCI dotés d'un PLH exécutoire prévoyant la mutualisation, le dispositif puisse être prolongé sous réserve d'être strictement encadré.

L'encadrement proposé par la mission repose sur un triptyque : délégation des aides à la pierre et PLH, PLUi, CMS. Ce dispositif, argumenté, serait réservé aux seules communes soumises à l'article 55, membres d'un EPCI délégataire des aides à la pierre doté d'un PLH à volet foncier significatif et d'un PLUi engagé, les communes les plus déficitaires ayant signé un CMS. Un cadre d'analyse de l'impact de cette pratique devrait être défini au niveau national pour permettre à la commission nationale SRU de donner son avis sur la poursuite de la mutualisation pour chaque intercommunalité concernée.¹²⁵

Afin de limiter les utilisations non responsables de la mutualisation, les communes récalcitrantes qui ont été carencées durant au moins deux triennaux ne devraient pas pouvoir en bénéficier. De même, seraient exclues les intercommunalités nouvellement constituées ou modifiées, comme en Île-de-France.

¹²⁵ En cohérence avec le CCH, la possibilité de mutualiser pourrait continuer à s'appliquer aux communes du nouveau périmètre d'un EPCI en cas d'extension de celui-ci, si les communes concernées représentent moins du cinquième de la population totale de l'établissement au terme de cette extension de périmètre.

En effet, le CCH prévoit déjà que, lorsque le périmètre d'un EPCI est étendu à une ou plusieurs communes, le PLH peut faire l'objet d'une modification (art. L302-4 CCH).

Cela signifie qu'en cas de recomposition accessoire du périmètre intercommunal le PLH peut a priori évoluer sans grande difficulté. En revanche, lorsque la fusion de plusieurs EPCI double, voire triple la population et/ou le territoire de l'EPCI, la disposition du code de la construction est inopérante. Dans ce cas, il y a bien substitution de l'EPCI issu de la fusion dans les actes engagés par les EPCI d'origine (art. L5211- 41-3 du CGCT). Mais cette continuité juridique, selon l'état d'avancement du PLH repris ne pourra qu'être transitoire. Elle devra se doubler de la mise en œuvre d'un nouveau PLH à l'échelle de l'ensemble des communes membres, conforme aux dispositions légales.

17. Pour les nouveaux PLH, supprimer la possibilité de mutualisation du rythme d'atteinte des objectifs SRU. Pour les EPCI dotés d'un PLH exécutoire prévoyant la possibilité de mutualisation, encadrer la poursuite du dispositif en le réservant aux seuls EPCI délégataires des aides à la pierre dotés d'un PLUi engagé, après avis favorable de la commission nationale SRU ; instaurer un dispositif d'évaluation dans le cadre de l'observatoire national lorsque celui-ci sera mis en place.

4.5.2. Expérimenter une mutualisation des objectifs par la fixation d'objectifs intercommunaux

À moyen terme, et éclairés par l'évaluation recommandée au point précédent, plusieurs scénarios d'évolution peuvent être explorés dans le but de « mettre davantage d'intelligence territoriale » dans la mobilisation des communes, sans affaiblir les impératifs d'égalité territoriale portés par la loi.

L'analyse des expériences de mutualisation grâce aux critères du cadre national de l'impact de cette pratique et les enseignements de l'observatoire national permettront de piloter au mieux les évolutions à envisager pour le développement d'une mixité sociale maîtrisée.

D'ici au rendez-vous fixé en 2025, la mission propose de conduire une expérimentation d'objectifs fixés à échelle intercommunale, dans des conditions d'encadrement rigoureuses suivies par la commission nationale SRU.

Conclusion

A l'issue de ce rapport deuxième phase, la mission considère que, vis-à-vis des communes carencées, la mobilisation des acteurs de la politique du logement social sur tout le territoire ne doit pas faiblir, mais que, pour davantage d'efficacité, elle peut être mieux adaptée aux réalités du terrain.

La déclaration de carence est une arme puissante entre les mains de l'État, d'autant qu'elle lui redonne un certain nombre des pouvoirs d'urbanisme que les lois de décentralisation ont transférés aux communes : encore faut-il qu'il ait les moyens de les exercer, ce qui peut l'amener à réfléchir à son organisation territoriale. Il lui revient aussi de veiller à la cohérence des différentes politiques dont il est le garant : qualité urbanistique et lutte contre les « ghettos » (il ne faudrait pas que la volonté de certaines communes de sortir à toute force de la carence les amène à recréer des îlots exclusivement composés de logements sociaux), qualité environnementale et lutte contre l'étalement urbain, protection contre les risques. S'il est indispensable que l'État ne baisse pas la garde et continue à renforcer son action – le rattrapage ne se fait que très lentement – il est néanmoins vrai que les contrats de mixité sociale peuvent devenir, à certaines conditions, l'expression opérationnelle de la rencontre entre les objectifs de solidarité nationale dont l'État est le garant, et la réalité du terrain dont la commune, à travers sa représentation démocratiquement élue, est l'expression.

La meilleure prise en compte des réalités du terrain passe aussi et surtout par la poursuite de la montée en puissance des politiques de l'habitat des intercommunalités : c'est à cette échelle que peuvent se trouver les « accommodements raisonnables » nécessaires pour que tous les acteurs restent mobilisés sur des objectifs atteignables.

Guillaume Lamy



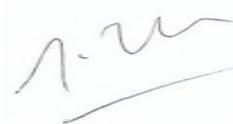
Administrateur civil

Isabelle Raymond-Maugé



Inspectrice de l'administration
du développement durable

Alain Weber



Inspecteur général de
l'administration du
développement durable

Annexes

1. Lettre de commande et lettre de mission



Ministère du Logement
de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

Ministère de la Ville,
de la Jeunesse et des Sports

Secrétariat d'Etat, chargé de la politique de la Ville
auprès du Ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports

Les ministres

Paris, le **28 AOUT 2015**

Monsieur le Vice-Président,

La loi de décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain définit, par son article 55, les obligations de réalisation de logements sociaux des communes de plus de 3.500 habitants – 1.500 habitants en Ile-de-France – appartenant à une agglomération ou un EPCI de plus de 50.000 habitants dont une commune compte plus de 15.000 habitants.

Durant près de quinze années d'application, la loi a connu de nombreuses évolutions. Par ailleurs, le comité interministériel « égalité et citoyenneté » du 6 mars a adopté des mesures fortes visant à renforcer la mixité sociale en lien avec la loi SRU.

Dans un premier temps, nous souhaiterions pouvoir disposer, dans la perspective du projet de loi « égalité et citoyenneté », d'une analyse spécifique et de préconisations sur trois points susceptibles de faire l'objet d'évolutions législatives. Trois analyses pourraient donc être conduites sur les sujets suivants :

- l'utilisation des prélèvements SRU, notamment par les EPCI ;
- la mutualisation des obligations triennales à l'échelle des EPCI ;
- la possibilité par le préfet de reprendre en main tous les régimes d'autorisations nécessaires pour la mise en œuvre d'opérations de constructions (occupations de domaine public, autorisations de voiries).

Nous souhaitons que vous puissiez nous remettre les conclusions de ces missions avant le 30 septembre.

.../...

Monsieur Patrice PARISÉ
Vice-Président
Conseil général de l'environnement et du développement durable
Tour Pascal B
92055 LA DEFENSE CEDEX

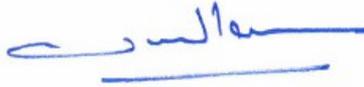
Dans un second temps, nous souhaitons pouvoir disposer d'un bilan de la mise en œuvre des différents outils visant la production de logements sociaux sur les communes carencées. L'instruction du Premier Ministre du 30 juin 2015 rappelle aux préfets l'ensemble de ces outils. Ce bilan pourra notamment s'appuyer sur une analyse détaillée de la situation dans un échantillon de régions. Nous souhaitons que vous puissiez nous remettre les conclusions de ces missions d'ici la fin du premier trimestre 2016.

Le Conseil général de l'environnement et du développement durable nous semble particulièrement bien positionné pour produire ce travail. Nous souhaitons que vous puissiez conduire ces missions en lien avec le délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'assurance de notre considération distinguée.



Sylvia PINEL



Patrick KANNER



Myriam EL KHOMRI



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE

*Conseil général de l'environnement
et du développement durable*

Paris, le 07 SEP. 2015

Le vice-président

Note à l'attention de

Madame Isabelle Raymond-Maugé
Inspectrice générale de l'administration du
développement durable

Monsieur Alain Weber
Administrateur civil hors classe

Référence CGEDD n° 010304-01

Monsieur Guillaume Lamy
Administrateur civil

Par lettre du 28 août 2015, la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, le ministre de la ville, de la jeunesse et des sports et la secrétaire d'État chargée de la politique de la ville ont demandé au Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) de diligenter une mission d'expertise de l'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et des principaux obstacles que cette application rencontre.

Je vous confie cette mission, dont le superviseur est le président de la 3ème section. Sa coordination sera assurée par M. Alain Weber. Elle est enregistrée sous le n° 010304-01 dans le système de gestion des affaires du CGEDD.

J'attire votre attention sur le souhait des ministres de disposer du rapport pour la fin du 1^{er} trimestre 2016.

Conformément à la procédure en vigueur, je vous demande de me l'adresser afin que je puisse le leur transmettre.

Patrice PARISÉ

Copies :

Mme la présidente et M. le secrétaire de la 1ère section
M. le président et Mme la secrétaire de la 3ème section
M. le président et Mme la secrétaire de la 6ème section



CGEDD - Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex - tél. +33 (0)1 40 81 21 22 - www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE

*Conseil général de l'environnement
et du développement durable*

Paris, le 07 SEP. 2015

Le vice-président

à

Madame la ministre du logement,
de l'égalité des territoires et de la ruralité

Monsieur le ministre de la ville,
de la jeunesse et des sports

Référence CGEDD n° 010304-01

Par lettre du 28 août 2015, vous avez demandé au Conseil général de l'environnement et du développement durable de diligenter une mission d'expertise de l'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et des principaux obstacles que cette application rencontre.

Je vous informe que j'ai désigné Mme Isabelle Raymond-Maugé, inspectrice générale de l'administration du développement durable, MM. Alain Weber, administrateur civil hors classe, et Guillaume Lamy, administrateur civil, pour effectuer cette mission.



Patrice PARISÉ



CGEDD - Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex - tél. +33 (0)1 40 81 21 22 - www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr

Copies :

Mme la directrice du cabinet de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité
M. le directeur du cabinet de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
M. le directeur du cabinet du ministre de la ville, de la jeunesse et des sports
M. le directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature

2. Liste des personnes rencontrées

(par ordre géographique, puis chronologique, compte non tenu des personnes rencontrées pour le rapport première phase)

<i>Nom</i>	<i>Organisme</i>	<i>Fonction</i>	<i>Date de rencontre</i>
Entretiens niveau national			
Frédéric Paul	Union sociale de l'habitat (USH)	Délégué général	26/01/2016
Marianne Louis	Union sociale de l'habitat (USH)	Secrétaire générale	26/01/2016
Dominique Hoorens	Union sociale de l'habitat (USH)	Directeur des études économiques et financières	26/01/2016
Nathalie Piquemal	Union sociale de l'habitat (USH)	Directrice des études juridiques et fiscales	26/01/2016
Denis Landard	Union sociale de l'habitat (USH)	Responsable Département Production et Patrimoine	26/01/2016
Patrice Lanco	-	Inspecteur général de l'équipement honoraire	2/02/2016
Pierre Narring	Conseil général de l'environnement et du développement durable	Inspecteur général de l'administration du développement durable	9/02/2016
Philippe Grand	EPF Hauts-de-Seine	Ancien directeur général	9/02/2016
Manuel Domergue	Fondation Abbé Pierre	Directeur des études	18/02/2016
Claire Delpech et les responsables habitat de l'AdCF et de France urbaine	AdCF (assemblée des communautés de France) et France urbaine	Responsable finances et fiscalité, habitat et logement, responsables habitat	19/02/2016
Audrey Linkenheld	Assemblée nationale	Députée	23/02/2016
Daniel Goldberg	Assemblée nationale	Député	22/03/2016
Benoît Harent	Délégation à la mixité sociale dans l'habitat	Chargé de mission	24/03/2016
Laurent Girometti	DGALN/DHUP	Directeur	24/03/2016
Yann Ludmann	DGALN/DHUP/PH	Sous-directeur	24/03/2016
Frédéric Esnault	DGALN/DHUP/PH/PH2	Chef de bureau	2/03/2016
Christine Orefici	DGALN/DHUP/PH/PH2	Adjointe au chef de bureau	2/03/2016
Thierry Bousquet	DGALN/DHUP/PH/PH2	Chargé de mission	2/03/2016
Nicolas Dupuy	DGALN/DHUP/PH/PH2	Chargé de mission	2/03/2016
Christophe Suchel	DGALN/DHUP/AD	Adjoint au sous-directeur de l'aménagement durable	24/03/2016

Nom	Organisme	Fonction	Date de rencontre
Anaïs Breaud	Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET)	Sous-Directrice du Renouvellement Urbain et du développement économique	31/03/2016
Sylvaine Gaulard	Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET)	Chef du bureau du Renouvellement urbain	31/03/2016
Haute-Savoie (74)			
Georges-François Leclerc	Préfecture de Haute-Savoie	Préfet	01/12/2015
Thierry Alexandre	DDT 74	Directeur départemental	01/12/2015
Vincent Patriarca	DDT 74	Chef du service habitat	01/12/2015
Philippe Le Gray	DDT 74	Chef du service aménagement et risques	01/12/2015
Jacky Richardeau	DDT 74	Chef de bureau, service habitat	01/12/2015
Elisabeth Renuy	DDT 74	Chargée de mission, service habitat	01/12/2015
Géraud Tardif	DDCS 74	Adjoint au directeur départemental	01/12/2015
Alain Benoiton	USH Haute-Savoie	Secrétaire général de l'USH Haute-Savoie, directeur général de HALPADES	01/12/2015
Aude Poinignon	Union sociale de l'habitat (USH) Haute-Savoie	chargée de mission	01/12/2015
Olivier Barry	Communauté de l'agglomération d'Annecy (C2A)	Vice-président, conseiller délégué au logement de la C2A, 1 ^{er} adjoint au maire de Seynod	01/12/2015
Élise Etienne	Communauté d'agglomération d'Annecy (C2A)	Responsable PLH, C2A	01/12/2015
Philippe Labouré	Communauté d'agglomération d'Annecy (C2A)	Directeur de l'aménagement et du logement, C2A	01/12/2015
Jean-Claude Martin	EPF local de Haute-Savoie	Président de l'EPFL 74 et maire de Alby-sur-Chéran	01/12/2015
Philippe Vansteenkiste	EPF local de Haute-Savoie	Directeur	01/12/2015
Rhône-Lyon (69)			
Aimeric Fabris	EPORA	Directeur territorial Rhône Isère	2/12/2015
Michel Le Faou	Ville de Lyon, Métropole de Lyon	adjoint au maire de Lyon, délégué à l'aménagement, l'urbanisme, l'habitat, le logement et la politique	2/12/2015

Nom	Organisme	Fonction	Date de rencontre
		de la ville Vice-président du Grand Lyon	
Corinne Aubin-Vasselin	Métropole de Lyon	Directrice de l'habitat	2/12/2015
Brigitte Cailliod	Ville de Lyon, Métropole de Lyon	Chargée de mission	2/12/2015
Christophe Marteau	Métropole de Lyon	Responsable du service stratégie territoriale	2/12/2015
Joël Prillard	DDT 69	Directeur départemental	2/12/2015
Marion Bazaille	DDT 69	Directrice départementale adjoite	2/12/2015
Laurent Véré	DDT 69	Chef du service habitat logement	2/12/2015
Michel Delpuech	Préfecture de la région Rhône- Alpes, préfecture du Rhône	Préfet	3/12/2015
Françoise Noars	DREAL Rhône-Alpes	Directrice régionale	3/12/2015
Sabine Mathonnet	DREAL Rhône-Alpes	Cheffe de service adjoite	3/12/2015
Gérald Eymard	Commune de Charbonnières-les- Bains	Maire	3/12/2015
Michel Rossi	Commune de Charbonnières-les- Bains	1 ^{er} adjoint au maire	3/12/2015
Héloïse Ritte-Deroeux	Commune de Charbonnières-les- Bains	Directrice générale des services	3/12/2015
Daniel Godet	Grand Lyon Habitat, ABC HLM du Rhône	DG Grand Lyon Habitat, président d'ABC HLM du Rhône	3/12/2015
Éric Perron	Grand Lyon Habitat	Directeur du développement immobilier	3/12/2015
Laurence Galipeau	ABC HLM du Rhône	Chargée de mission	3/12/2015
Bouches-du-Rhône (13)			
Stéphane Bouillon	Préfecture de la région PACA, préfecture des Bouches-du-Rhône	Préfet	08/12/2015
Gilles Servanton	DDTM 13	Directeur départemental	08/12/2015
Serge Castel	DDTM 13	Adjoint au directeur départemental	08/12/2015
Dominique Bergé	DDTM 13	Chef du service habitat	08/12/2015
Chloé Auffret	DDTM 13	Chef du pôle habitat social	08/12/2015

Nom	Organisme	Fonction	Date de rencontre
Bénédicte Moisson de Vaux	DDTM 13	Chef du service urbanisme	08/12/2015
Thomas Morinière	DDTM 13	Chargé de mission politique foncière et mobilisation du foncier	08/12/2015
Eric Legrigeois	DREAL PACA	Directeur régional adjoint	08/12/2015
Yves Le Trionnaire	DREAL PACA	Chef du service Énergie et Logement	08/12/2015
Géraldine Biau	DREAL PACA	Adjointe au chef de service Énergie et logement	08/12/2015
Pierre Hanna	DDCS 13	Chef du pôle Logement social	08/12/2015
Philippe Olivero	Association régionale des organismes HLM	Directeur	08/12/2015
Christian Amiraty	Commune de Gignac la Nerthe	Maire	08/12/2015
Domnin Rauscher	CU Marseille Provence Métropole	Directeur Général Adjoint Développement Urbain	08/12/2015
Marie Martin-Raget	CU Marseille Provence Métropole	Directrice de l'habitat	08/12/2015
Michel Amiel	Les Pennes-Mirabeau	Sénateur-maire	08/12/2015
Monique Slissa	Les Pennes-Mirabeau	Adjointe aménagement du territoire et de l'habitat	08/12/2015
Stéphanie Meskens	Les Pennes-Mirabeau	Responsable service aménagement	08/12/2015
Claude Bertolino	EPF PACA	DG	08/12/2015
Hérault (34)			
Matthieu Grégory	DDTM 34	Directeur départemental	09/12/2015
Xavier Eudes	DDTM 34	Directeur départemental adjoint	09/12/2015
Gérard Bol	DDTM 34	Chef du service habitat et urbanisme	09/12/2015
Fabienne Martin	DDTM 34	Adjointe au chef du service habitat et urbanisme	09/12/2015
Mireille Bara	DDTM 34	Chargée de mission SRU	09/12/2015
Jean-Emmanuel Bouchut	DREAL Languedoc-Roussillon	Chef du service aménagement	09/12/2015
Bruno Le Roy	Montpellier Méditerranée Métropole	Directeur de l'urbanisme et de l'habitat	09/12/2015

Nom	Organisme	Fonction	Date de rencontre
Grégory Faye	Montpellier Méditerranée Métropole	Chef du service habitat	09/12/2015
Émeline Prévot	EPF Languedoc Roussillon	Chargée de mission opérationnelle	09/12/2015
Benoit Bezombes	EPF Languedoc Roussillon	Chargé de mission opérationnel	09/12/2015
Jean-Pierre Rico	Commune de Pérols	Maire	09/12/2015
Philippe Charbonnier	Commune de Pérols	Directeur général des services	09/12/2015
Pierre de Bousquet de Florian	Préfecture de la région Languedoc-Roussillon, préfecture de l'Hérault	Préfet	10/12/2015
Jean-Pierre Pugens	Hérault Habitat	Directeur général	10/12/2015
Émile Anfonso	OPH Sète	Directeur général	10/12/2015
Var (83)			
Jean-Michel Maurin	DDTM 83	Directeur départemental	14/01/2016
Michel Kauffman	DDTM 83	Responsable du service aménagement durable	14/01/2016
Francisco Ruda	DDTM 83	Chef du service habitat	14/01/2016
François Dufont	DDTM 83	Responsable du service territorial Est Var	14/01/2016
Corinne Henry	DDTM 83	Service territorial Est Var	14/01/2016
Charlène Martino	DDTM 83	Service territorial Est Var	14/01/2016
Alice Brignone	DDCS 83	Responsable du pôle accompagnement vers et dans le logement	14/01/2016
Isabelle Gaudry	DDCS 83	Chargée de mission	14/01/2016
Richard Sert	Commune de Fréjus	Premier adjoint au maire de Fréjus, en charge de l'urbanisme	14/01/2016
Philippe Lottiaux	Commune de Fréjus	Directeur général des services	14/01/2016
Jacqueline Marco	Commune de Fréjus	Directrice générale de l'aménagement du territoire et des infrastructures	14/01/2016
Michel Bourraindeloup	Commune de Fréjus	Service urbanisme	14/01/2016
Laurence Dumoulin	Commune de Fréjus	Service urbanisme	14/01/2016
Cécile Gautraud	Commune de Fréjus	Responsable service	14/01/2016

Nom	Organisme	Fonction	Date de rencontre
		affaires foncières	
Alfred Geisler	Commune de Saint-Raphaël	Adjoint au maire de Saint-Raphaël, délégué à l'urbanisme	14/01/2016
Nadine Cabiten	Communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM)	Adjointe au maire de Saint-Raphaël, déléguée à l'habitat, vice-présidente de la CAVEM (habitat public privé)	14/01/2016
Roland Bertora	Communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM)	Adjoint au maire de Saint-Raphaël, vice-président finances et développement économique de la CAVEM	14/01/2016
Anne Lecot-Levi	Communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM)	directrice du service urbanisme, CAVEM	14/01/2016
Mireille Gaiero	Communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM)	Responsable des PLU au service de l'urbanisme, CAVEM	14/01/2016
Fabienne Neveu	Communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM)	Responsable du service habitat	14/01/2016
Alpes-Maritimes (06)			
Adolphe Colrat	Préfecture des Alpes-Maritimes	Préfet	01/02/2016
Serge Castel	DDTM 06	Directeur départemental	01/02/2016
Sébastien Forest	DDTM 06	Adjoint au directeur départemental	01/02/2016
Laure Nicolas	DDTM 06	Chef du service habitat logement	01/02/2016
Christian Delangle	DDTM 06	Service habitat logement	01/02/2016
Béatrice Nécas	DDTM 06	Service territorial Est-Montagne	01/02/2016
Caroline Volpe-Mira	DDTM 06	Service territorial Est-Montagne	01/02/2016
Jérémie Sitbon	DDTM 06	Service territorial Est-Montagne	01/02/2016
Arnaud Fredefon	DDTM 06	Chef du Service territorial ouest	01/02/2016
Stéphane Liautaud	DDCS 06	Chef du service logement	01/02/2016
Dominique Estrosi-Sassone	Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA)	adjointe au maire de Nice, déléguée au logement, à la rénovation urbaine et à la proximité, conseillère métropolitaine Nice	01/02/2016

Nom	Organisme	Fonction	Date de rencontre
		Côte d'Azur	
Christian Tordo	Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA)	Vice-président aménagement planification	01/02/2016
François Feuillade	Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA)	Directeur général adjoint habitat aménagement transports	01/02/2016
Hélène Delmotte	Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA)	Directrice de l'habitat	01/02/2016
Laurence Jacquier	Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA)	Directrice de l'aménagement	01/02/2016
Carole Tauriac	Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA)		01/02/2016
Christine Cesari-Geiger	ADAAM (Agence de Déplacements et d'Aménagement des Alpes-Maritimes)	Directrice générale	01/02/2016
Michèle Tabarot	Commune du Cannet	Maire	01/02/2016
Daniel Segatori	Commune du Cannet	Directeur général des services	01/02/2016
Région Ile-de-France			
Christophe Rabault	AORIF union sociale pour l'habitat Ile-de-France	Directeur	08/01/2016
Jean-Yves Boisseleau	AORIF union sociale pour l'habitat Ile-de-France	Conseiller technique	08/01/2016
Cécile Hagmann	AORIF union sociale pour l'habitat Ile-de-France	Conseiller technique politiques territoriales	08/01/2016
Jean-Martin Delorme	DRIHL	Directeur régional	01/04/2016
Rémi Costantino	DRIHL	Responsable du service Développement et amélioration de l'offre de logement et d'hébergement	01/04/2016
Val-de-Marne (94)			
Eliane Le Coq Bercaru	DRIHL/UT 94	DRIHL adjointe, directrice de la DRIHL 94	07/01/2016
Daniel Maire	DRIHL/UT 94	Chef du service habitat et rénovation urbaine	07/01/2016
Olivier Weiss	DRIHL/UT 94	Chef de service adjoint, service habitat et rénovation urbaine	07/01/2016
Isabelle Raoult	DRIHL/UT 94	Adjointe au chef du bureau études locales et suivi des bailleurs, service habitat renouvellement urbain	07/01/2016

Nom	Organisme	Fonction	Date de rencontre
Noël Jouteur	DRIEA/UT 94	Responsable adjoint du service de la planification et de l'aménagement durable	07/01/2016
Rima Ibrahim	I3F	Responsable développement	07/01/2016
Alban Marin	I3F	Chargé de mission	07/01/2016
Amandine Millet	I3F	Chargée de mission	07/01/2016
Yvelines (78)			
Bruno Cinotti	DDT 78	Directeur départemental	07/01/2016
Carole Dabowski	DDT 78	Chef du service habitat et rénovation urbaine	07/01/2016
Catherine Langlet	DDT 78	Adjointe au chef du service planification, aménagement	07/01/2016

3. Présentation générale du dispositif de la loi SRU¹²⁶

3.1. Principe et fonctionnement

L'article 55 de la loi du n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, codifié à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, a fixé aux communes urbaines un objectif de mixité sociale pour l'habitat d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

Le dispositif a connu plusieurs évolutions en quinze ans¹²⁷. 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 la construction de logements sociaux a notamment porté, dans la plupart des communes urbaines, cet objectif de réalisation de logements sociaux à 25 % du nombre de leurs résidences principales¹²⁸. Elle a également fixé une échéance, 2025, pour l'atteinte de l'objectif.

Pour y parvenir, un certain nombre de mesures ont été mises en place :

- un *prélèvement* (duquel peuvent être déduites certaines dépenses) est effectué depuis le 1er janvier 2002, sous certaines conditions, sur les communes « déficitaires » en termes de logements locatifs sociaux (art. L302-7 du CCH)¹²⁹ ;
- un *objectif triennal*¹³⁰ de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) correspondant est fixé aux communes ;
- si l'objectif n'est pas atteint, une procédure de *constat de carence* peut être engagée par le préfet permettant de majorer le prélèvement, pouvant aller désormais jusqu'au quintuplement de son taux avec un plafond fixé à 5 % (ou 7,5 % pour les communes au potentiel fiscal élevé) du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune de l'année précédente ;
- le préfet de département est chargé, après avis d'une commission départementale, d'examiner les difficultés rencontrées par les communes et de saisir, le cas échéant, la commission nationale qui pourra proposer au ministre un aménagement de l'objectif de la

¹²⁶ Source : rapport de première phase du CGEDD n° 010304-01, *Expertise de l'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (première phase)*, Lamy, Raymond-Maugé, Weber, octobre 2015.

¹²⁷ Le dispositif a fait l'objet de modifications à l'occasion des lois suivantes :

- loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
- loi n° 2005-158 du 23 février 2005 portant reconnaissance de la Nation et contribution nationale en faveur des Français rapatriés.
- loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.
- loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.
- loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.
- 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 la construction de logements sociaux.

Le détail des évolutions induites par les modifications législatives figure en annexe 4.

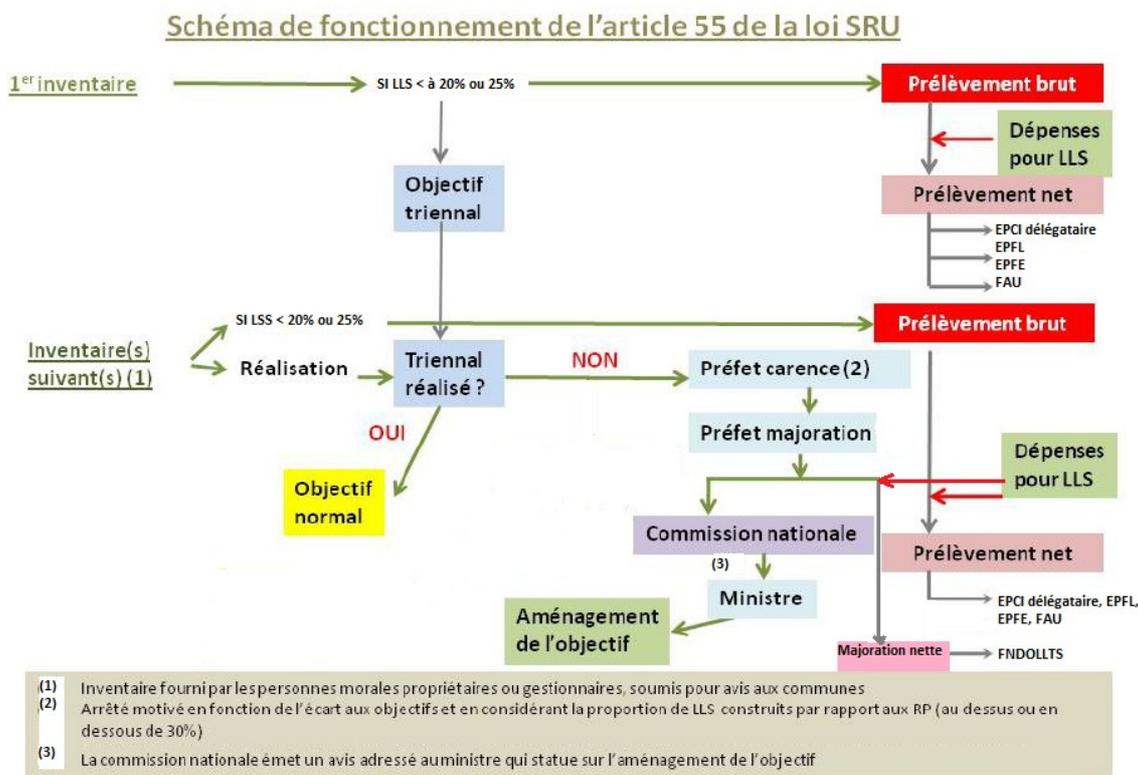
¹²⁸ L'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation définit un taux de soit 25 %, soit 20 % (décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013 déterminant la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale) ; pour Paris, Lyon, Marseille, ce taux est fixé à l'arrondissement.

¹²⁹ Ce déficit est apprécié comme l'écart entre le nombre de logements sociaux recherchés pour atteindre les objectifs législatifs et l'existant.

¹³⁰ Les dernières périodes triennales sont : 2008-2010 et 2011-2013.

période triennale suivante, ou à l'inverse, s'il pense qu'il existe des capacités de construction, de majorer le prélèvement et de proposer éventuellement la prise en compte du rattrapage indépendamment du triennal suivant. Le produit des majorations est affecté au Fonds national pour le développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) créé en 2013.

Le schéma suivant résume le fonctionnement actuel de l'article 55 de la loi SRU :



3.2. Les communes concernées

3.2.1. L'ensemble des communes déficitaires

Les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU sont les communes de plus de 3500 habitants (1500 en Île-de-France) situées dans les agglomérations ou, depuis le 1er janvier 2008, membres d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants¹³¹ et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % ou 20 % des résidences principales¹³².

Des **exemptions** sont établies pour les communes comprises dans une agglomération en décroissance démographique et appartenant à un EPCI doté d'un PLH et pour celles dont la moitié du territoire est soumis à une règle d'inconstructibilité résultant d'un plan d'exposition au bruit ou d'une servitude de protection liée aux risques¹³³.

¹³¹ Pour la France entière, 1973 communes font partie de cet ensemble en 2015.

¹³² Pour la France entière, 1258 communes, soit 64 % de l'ensemble précédent, relèvent de cette catégorie en 2015.

¹³³ En 2015, 120 communes sont exemptées au titre de la décroissance démographique (+50 % par rapport à 2013) et 23 au titre du risque.

Les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine (DSU) et disposant de plus de 15 % de logements sociaux ne sont pas exemptées des dispositions de l'article 55. Elles sont uniquement **exonérées** de prélèvement. Elles restent soumises à des obligations de réalisation (et donc soumises à la procédure de constat de carence en cas de non atteinte des objectifs). La loi NOTRe élargit temporairement, à partir du 1^{er} janvier 2015 et pendant trois ans, le champ des exonérations de prélèvement à certaines communes concernées par la création ou de l'extension d'une commune nouvelle, la création, l'extension ou la fusion d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elles deviennent membres ou dont elles sont déjà membres.

(France entière)	2013	2015 (évolution par rapport à 2013)
Communes concernées par la loi SRU/ et dont le taux de LLS est inférieur à 20 ou 25 % du nombre de RP	(Taux de LLS inférieur à 20 % :) 1112	(Taux de LLS inférieur à 20 % ou 25 % :) 1258 (+13 %)
Communes non soumises à l'article 55 (exemptées) : - en décroissance démographique si PLH - inconstructibilité pour plus de 50 % (PEB, PPRI, PPRT)	75	120 (+60 %)
	15	23 (+53 %)
Communes soumises à l'article 55	1022	1115 (+9%)
Communes exonérées de prélèvement : Communes DSU avec plus de 15 % de LLS(+ communes isolées nouvellement soumises)	70	126 (+80 %) (+4)
Communes soumises à prélèvement	709	985 (+39 %)
<i>Dont communes faisant l'objet d'un prélèvement effectif non nul</i>	462	605 (+31%)
<i>Dont communes dont le prélèvement est nul :</i> - si <4000€ - dépenses supérieures au montant du prélèvement	247	380 (+54 %)

Tableau : évolution des communes concernées par le dispositif de la loi SRU entre 2013 et 2015.

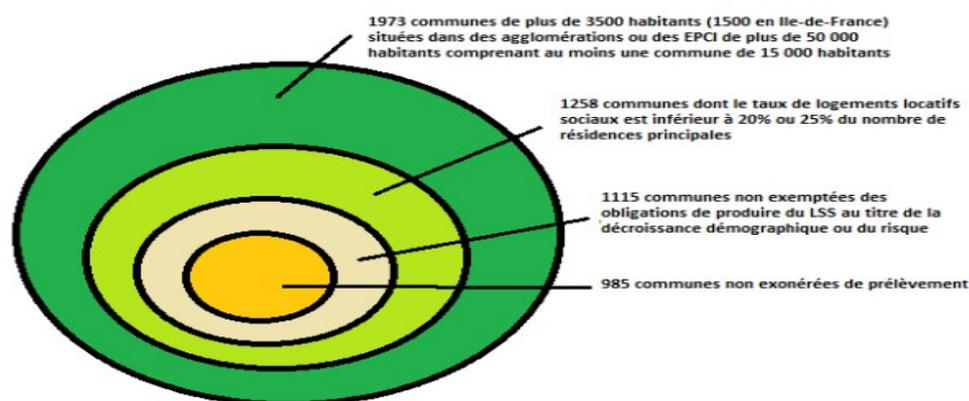
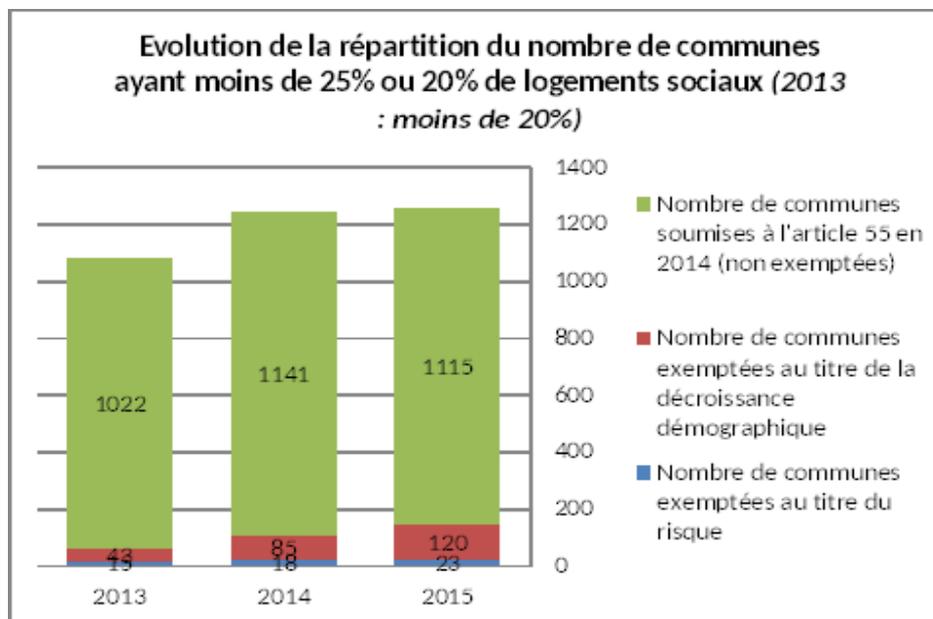


Schéma : les communes concernées par le dispositif de la loi SRU en 2015.

Le bilan 2015 arrêté sur la base de l'inventaire 2014 établit que 1115 communes sont soumises en 2015 à des objectifs de 20 ou 25% de logements sociaux. 693 d'entre elles, soit 63%, sont soumises au taux le plus élevé de 25 %. Les résultats de l'année 2014 relevant du même triennal que ceux de 2015, les comparaisons doivent privilégier les

écarts constatés entre 2013 et 2015. Le bilan 2013, construit sur la base de l'inventaire 2012, décomptait ainsi 1022 communes soumises en 2013 à des objectifs de 20% de logements sociaux.

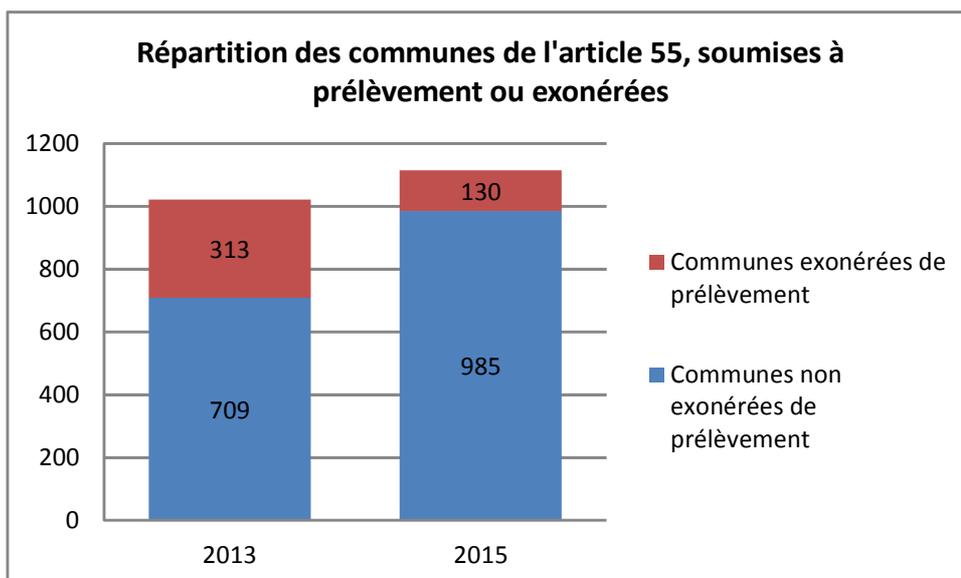
143 communes ont été exemptées des obligations de produire des logements sociaux en 2015, un chiffre en hausse de 147 % par rapport à 2013 où ces communes exemptées n'étaient que 58 (graphique 1).



Graphique 1. Source: Mission, à partir des données DHUP

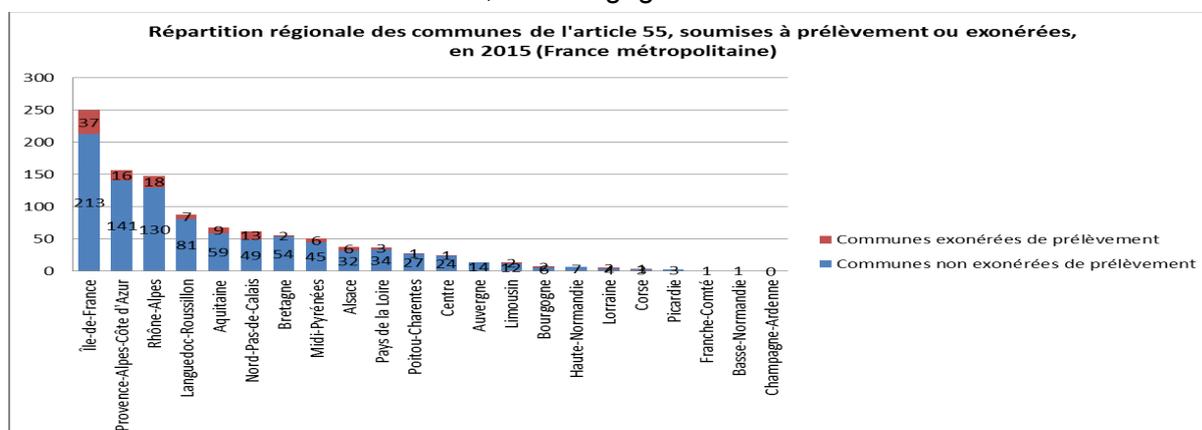
Le nombre total des communes soumises à l'article 55 s'est accru de 9% depuis 2013. Parmi les 1115 communes soumises à l'article 55 en 2015, 126 (11%) ont été exonérées du prélèvement en tant que communes DSU et 4 en tant que communes isolées. 985 communes ont donc été effectivement prélevées¹³⁴ (graphique 2). Par comparaison, 313 communes étaient exonérées de prélèvement en 2013 : 70 communes (10%) étaient exonérées en tant que communes DSU et 243 communes (34 %), entrant dans le champ de l'article 55 au titre de leur seule appartenance à un EPCI, étaient alors également exonérées de prélèvement jusqu'en 2013.

¹³⁴ Le montant du prélèvement pouvant être nul.



Graphique 2. Source: Mission, à partir des données DHUP

La répartition des communes soumises à l'article 55 et aux prélèvements en découlant montre une forte concentration dans cinq régions. L'Île-de-France, la région PACA, la région Rhône-Alpes, le Languedoc-Roussillon et l'Aquitaine (dans cet ordre) se détachent en rassemblant à elles seules près des deux tiers de l'ensemble des communes déficitaires soumises aux prélèvements de l'article 55 (graphique 3). Hormis l'Aquitaine, ces régions présentent les proportions les plus faibles de communes exonérées de prélèvements. En revanche, les proportions les plus fortes de communes exonérées de prélèvement se retrouvent en Lorraine, en Bourgogne et en Corse.



Graphique 3. Source: Mission, à partir des données DHUP

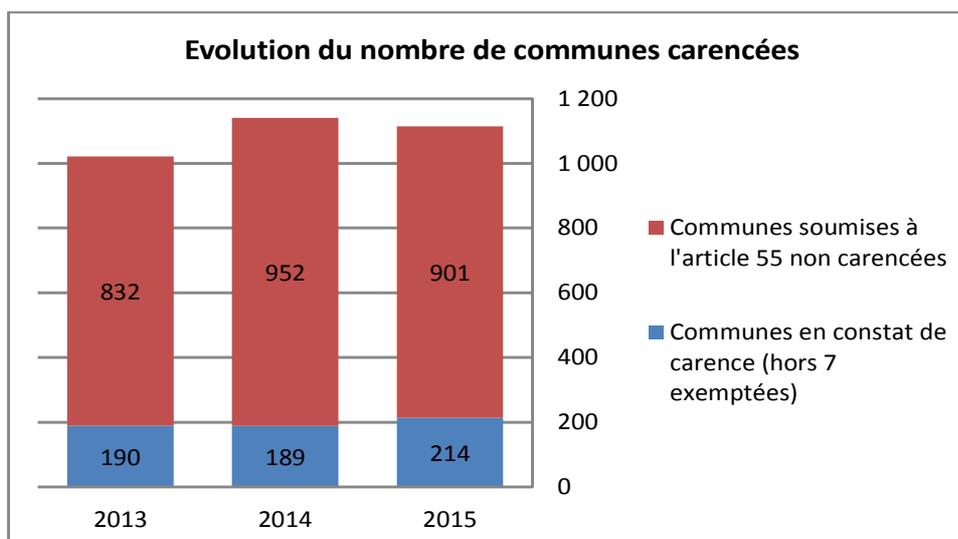
3.2.2. Les communes carencées

Pour la période 2014-2016¹³⁵, 221 arrêtés de carence ont été pris, contre 197 au titre de la période 2011-2013¹³⁶ (+12%). Compte tenu des exemptions de l'application de l'article 55 prononcées en cours de triennal, les communes en carence ne sont qu'au nombre de 214 en 2015 (19,4% du total des communes soumises à l'article 55) et de 190 en 2013 (18,5 % du total des communes soumises à l'article 55) (graphique 4). Parmi les

¹³⁵ Constats de carence prononcés au titre du triennal 2011-2013.

¹³⁶ Constats de carence prononcés au titre du triennal 2008-2010.

communes carencées en 2015, 210, soit la quasi-totalité, ont été soumises à des montants de prélèvement et/ou de majoration nets non nuls.



Graphique 4. Source: Mission, à partir des données DHUP

La répartition territoriale des communes en constat de carence est similaire à celle de l'ensemble des communes déficitaires.

4. Bilan des prélèvements de l'article 55¹³⁷

4.1. Présentation du dispositif des prélèvements

4.1.1. Le prélèvement

Les dispositions légales régissant les fonds prélevés auprès des communes en déficit sont codifiées à l'article L302-7 du CCH.

Le *prélèvement brut* est égal à 20 % du potentiel fiscal par habitant multiplié par le pourcentage de logements sociaux manquants par rapport à l'objectif de 20 ou 25 %, avec un plafond fixé à 5 % ou à 7,5 % des dépenses réelles de fonctionnement de la commune de l'année précédente.

Le prélèvement brut est diminué du montant des *dépenses exposées par la commune en faveur du logement social*. L'article R302-16 du CCH précise les dépenses éligibles à la déduction au prélèvement. Le montant effectivement prélevé, net des dépenses déductibles, constitue le « *prélèvement net* ». Ces dépenses peuvent également être déduites de la majoration du prélèvement.

Les prélèvements nets sont versés à des *bénéficiaires locaux*, par ordre de priorité : EPCI délégataires de la compétence des aides à la pierre¹³⁸, établissements publics fonciers locaux (EPFL), établissements publics fonciers d'État (EPFE) et au fonds d'aménagement urbain (FAU).

Les communes pour lesquelles le montant du prélèvement est inférieur à 4000€ ainsi que celles dont le montant des dépenses déductibles excède le prélèvement brut ne font pas l'objet d'un prélèvement. Pour les communes dont le montant des dépenses déductibles excède le niveau total des prélèvements bruts, la différence peut être déduite des prélèvements des années ultérieures durant deux années au maximum.

4.1.2. Le prélèvement majoré

Par l'arrêté de carencé et en fonction des mêmes critères utilisés pour la prononcer, le préfet fixe, aux termes de l'article L302-9-1 du CCH, *"pour une durée maximale de trois ans à compter du 1er janvier de l'année suivant sa signature, la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7 et après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1. Le prélèvement majoré ne peut être supérieur à cinq fois le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7. Le prélèvement majoré ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif établi au titre du pénultième exercice. 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 défini à l'article L. 302-7 au 1er janvier de l'année précédente. Les dépenses déductibles mentionnées au quatrième alinéa de l'article L. 302-7 qui n'ont pas été déduites du prélèvement viennent en déduction de la majoration du prélèvement. La majoration du prélèvement est versée au fonds national mentionné à l'article [L. 302-9-3](#). »*

¹³⁷ Source : rapport de première phase du CGEDD n° 010304-01, *Expertise de l'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (première phase)*, Lamy, Raymond-Maugé, Weber, octobre 2015.

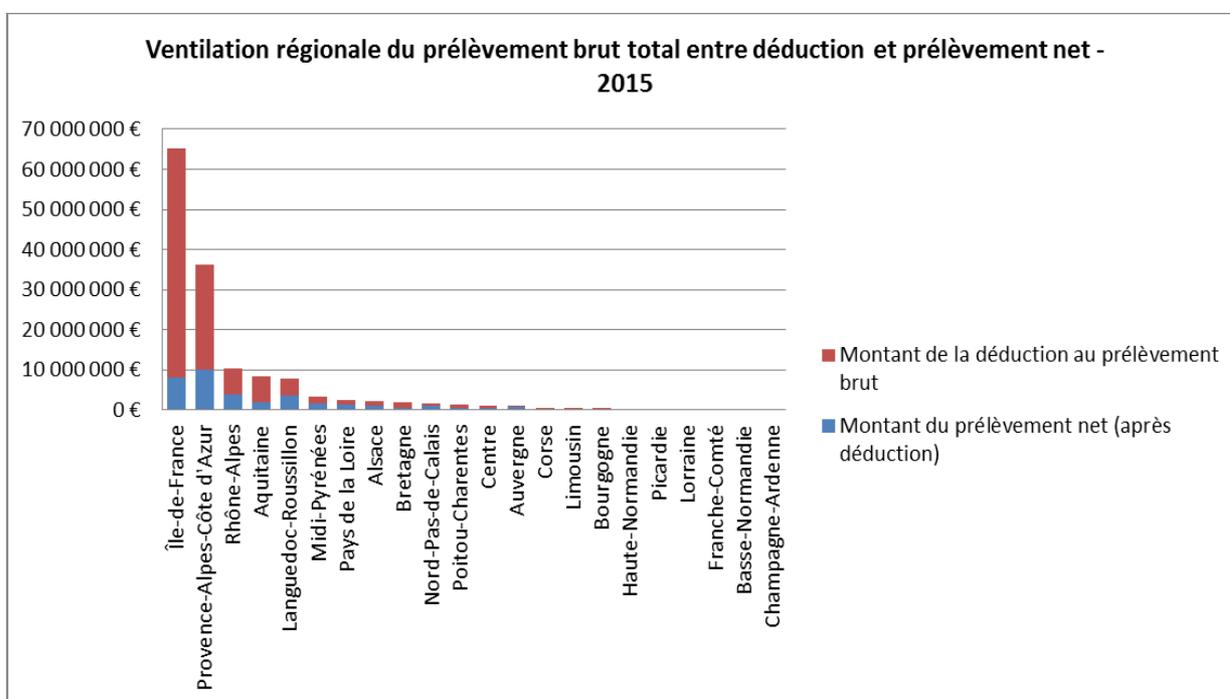
¹³⁸ La condition de délégation de compétence a été imposée en 2013.

4.2. Éléments de bilan détaillé¹³⁹

4.2.1. Les montants prélevés dans les communes déficitaires

Le total des prélèvements bruts (hors majoration) applicables à l'ensemble des communes soumises est en hausse depuis 2013. Il s'élevait à 69,9M€ en 2013 et à 128,8M€ en 2015, soit une augmentation de +84,3 %. L'Île-de-France, la région PACA, la région Rhône-Alpes et l'Aquitaine (dans cet ordre) sont les régions qui présentent les montants les plus élevés, le Languedoc-Roussillon n'arrivant qu'en cinquième position. On remarquera l'extrême concentration des prélèvements bruts sur les deux premières régions citées.

Le total des prélèvements nets des déductions est aussi en augmentation. Il atteignait 24,5M€ en 2013 et 37,4M€ en 2015, soit une augmentation de +48 % sur la période. En 2015, la région PACA, l'Île-de-France, la région Rhône-Alpes et le Languedoc-Roussillon (dans cet ordre) sont les régions présentant les montants de prélèvement nets les plus élevés (graphique 5).

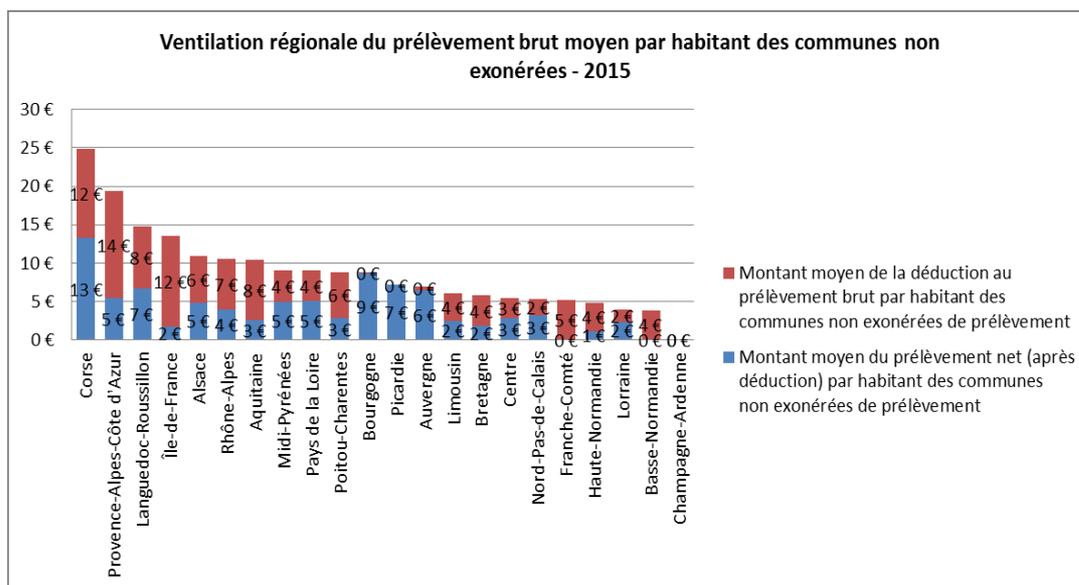


Graphique 5. Source: Mission, à partir des données DHUP

La part des prélèvements nets dans les prélèvements bruts tend néanmoins à se réduire sur la période 2013-2015. En 2015, les prélèvements nets constituent 28,8 % du total des prélèvements bruts à l'échelle nationale, alors qu'ils représentaient 30,3 % en 2013, soit une baisse globale de 1,5 point par rapport à 2013. Cette diminution masque une hétérogénéité à l'échelle régionale : elle est en effet contenue à 1,4 point pour la région Île-de-France, mais se chiffre à 7,5 points pour la région PACA. L'augmentation du niveau des dépenses déductibles prises en compte dans le calcul du prélèvement net explique en grande partie cette évolution, les déductions s'étant accrues de 98 % à l'échelle nationale entre 2013 et 2015, alors que les prélèvements bruts n'ont augmenté que de 84 % pendant la même période.

¹³⁹ Le bilan porte sur les communes soumises à prélèvement (1115 au total en 2015).

Le poids moyen par habitant du prélèvement varie selon les territoires et les échelles considérés. Pour l'ensemble des communes du dispositif SRU, la part moyenne du prélèvement rapportée à chaque habitant des communes non exonérées varie, comme l'illustre le graphique 6 :

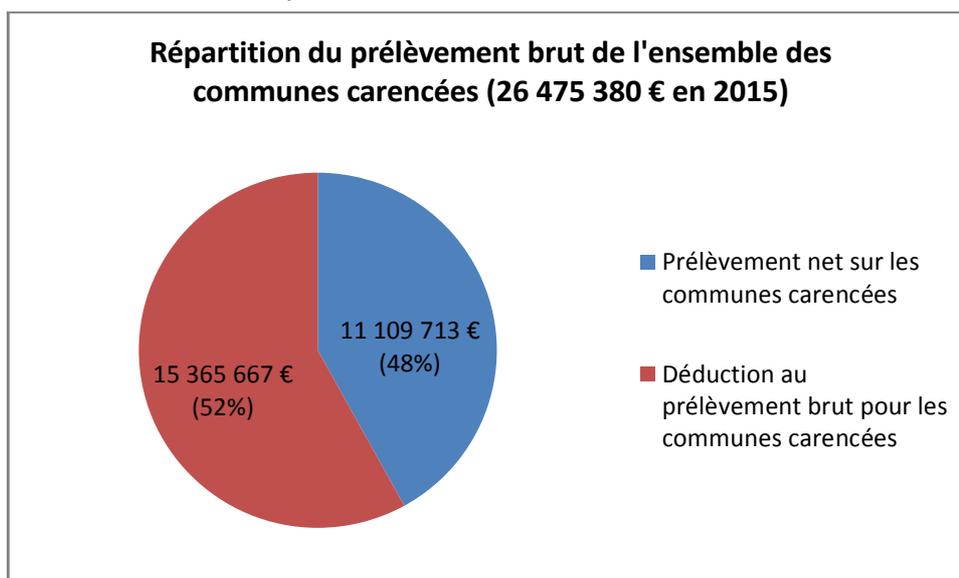


Graphique 6. Source: Mission, à partir des données DHUP

4.2.2. Les montants prélevés (hors majorations) dans les communes carencées

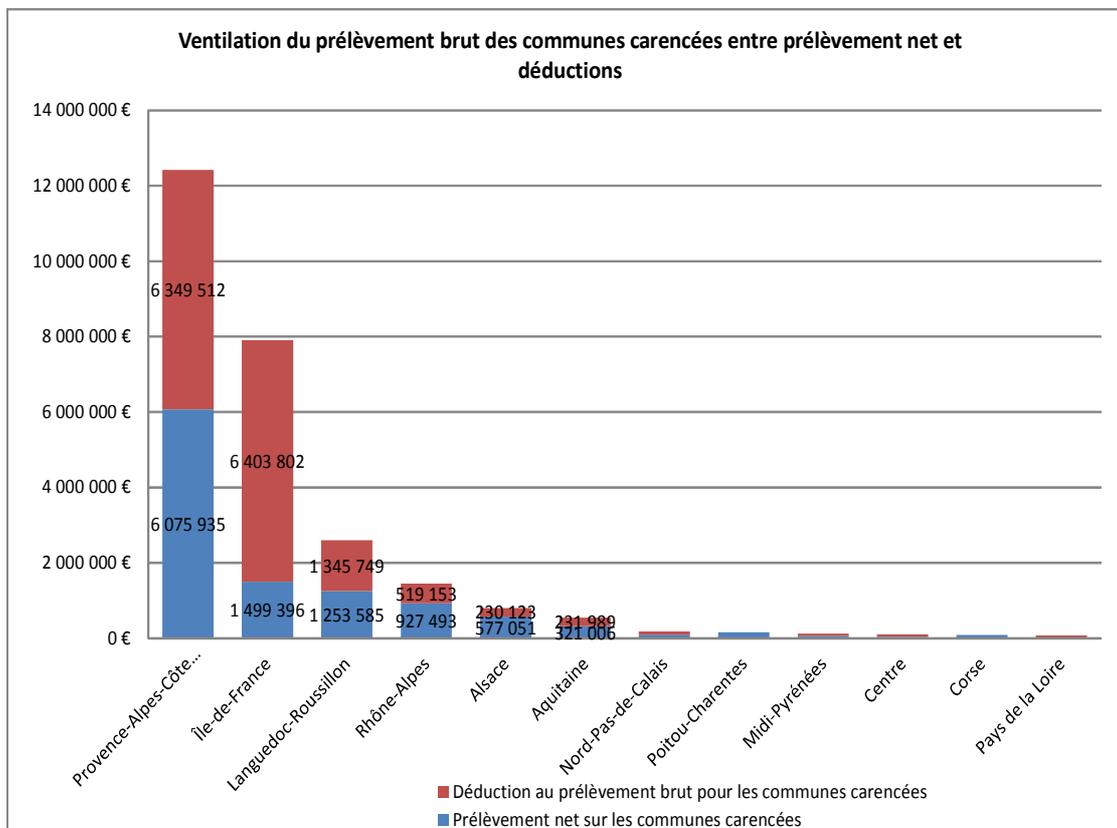
Le montant total du prélèvement brut des communes carencées (19,4% du nombre des communes déficitaires) est de 26,5M€, soit 20,5 % du prélèvement brut. Le montant total du prélèvement net des mêmes communes s'élève à 11,1M€ en 2015, soit 29,7 % du montant total du prélèvement net. Il y a donc concentration du prélèvement net sur les communes carencées.

Si elle tend également à se réduire, la part des prélèvements nets des seules communes carencées, qui est de l'ordre de 48 % en 2015 (graphique 7), reste toutefois plus importante que celle des communes simplement déficitaires non carencées.

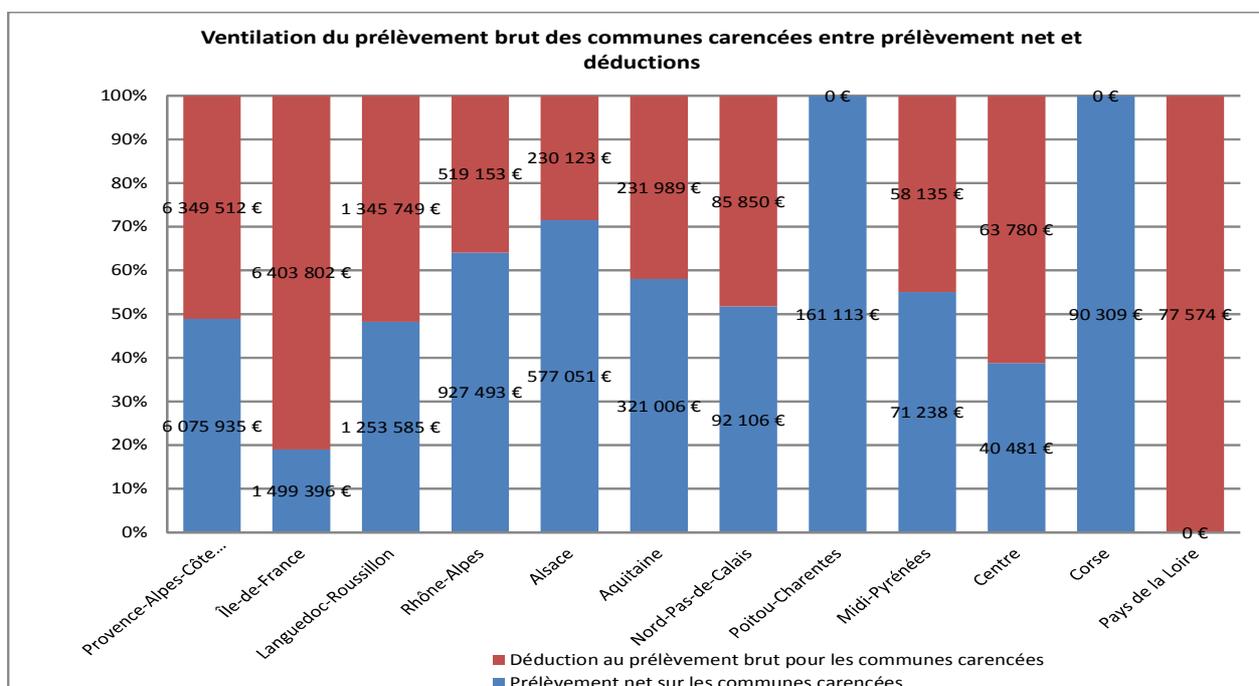


Graphique 7. Source: Mission, à partir des données DHUP

Concernant les communes en constat de carence, on relève, à l'aide des graphiques 8 et 9, que l'Île-de-France, les Pays-de-la-Loire, le Centre, le Languedoc-Roussillon et la région PACA rassemblent les communes de ce groupe présentant le plus fort taux de déduction au prélèvement brut (supérieur à 50 %).

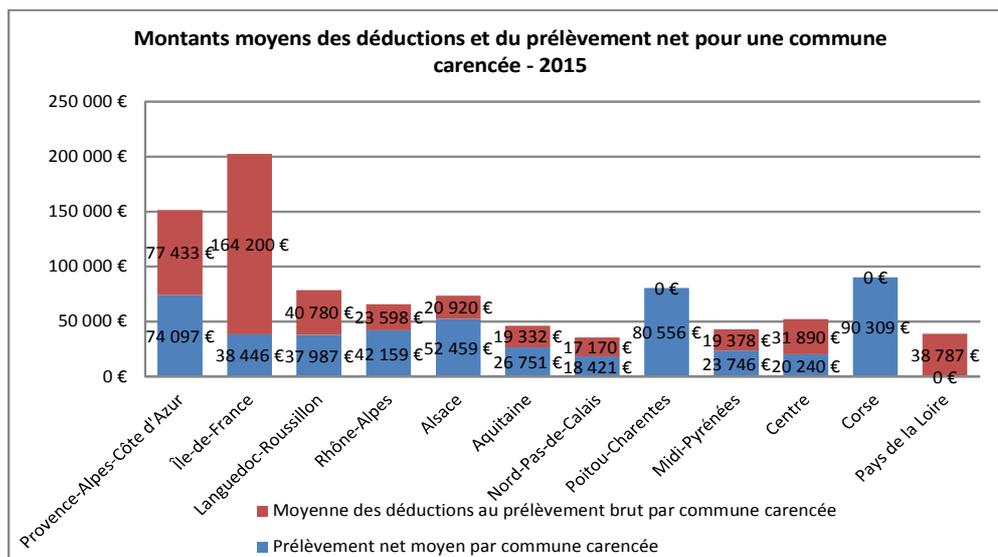


Graphique 8. Source: Mission, à partir des données DHUP



Graphique 9. Source: Mission, à partir des données DHUP

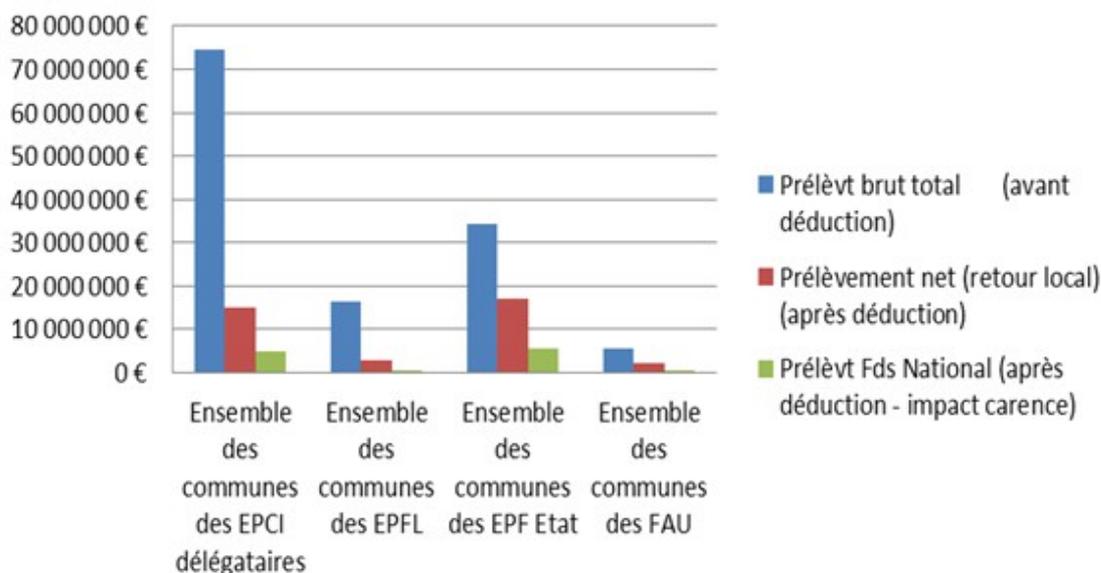
Le graphique 10 suivant présente le montant moyen des prélèvements nets et des déductions rapportés à la commune (leur somme donnant le montant moyen de prélèvement brut par commune carencée) :



Graphique 10. Source : Mission, à partir des données DHUP

Les communes déficitaires et/ou carencées relevant d'un EPCI ou d'un EPFL présentent un taux de déduction du prélèvement brut en moyenne plus élevé que les communes relevant d'un EPF d'État, comme le montre le graphique 11 suivant. Ce constat peut s'interpréter comme le signe d'une mobilisation plus dynamique des EPCI et des EPFL pour les dépenses en faveur de la réalisation de logements sociaux.

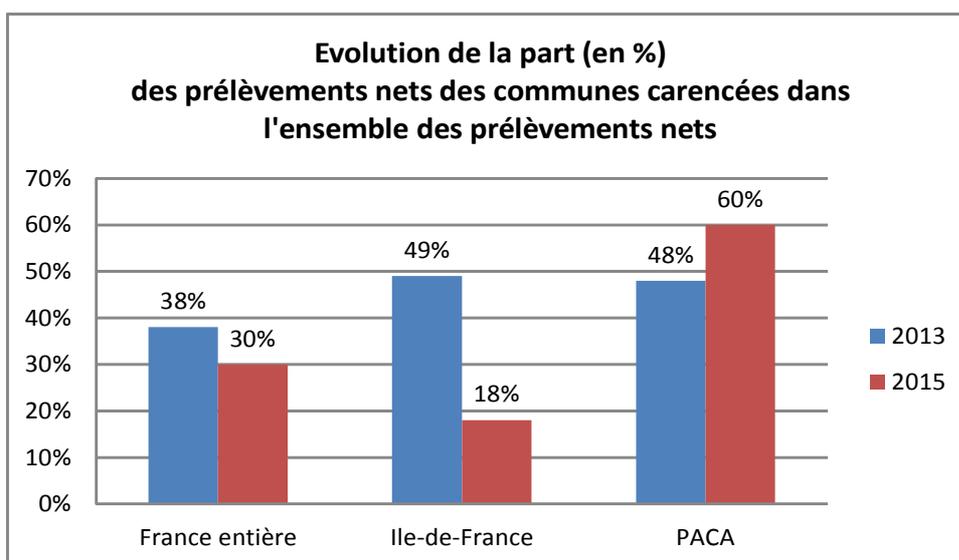
Ventilation des prélèvements selon l'environnement des communes - 2015



Graphique 11. Source : Mission, à partir des données DHUP

La concentration des prélèvements jusqu'à 2013 sur les communes en état de carence s'est relativement réduite depuis, en se répartissant sur l'ensemble des communes déficitaires. Certes, pour les communes carencées, le total des prélèvements nets des déductions (hors majoration) a progressé de 9,4M€ en 2013 à 11,1M€ en 2015, soit une hausse globale de +18 % (alors que la population totale des communes carencées a augmenté de +7,7 % seulement, passant de 1,82M à 1,96M d'habitants). Pourtant, en 2015, le total des prélèvements nets des communes carencées ne représente plus que 30 % du total des prélèvements nets perçus à l'échelle nationale, contre 38 % en 2013, traduisant un desserrement de la concentration des prélèvements du dispositif SRU sur l'ensemble constitué par les communes carencées comparativement au reste des communes déficitaires.

La situation est, là encore, à nuancer suivant les territoires. En Île-de-France par exemple, le total des prélèvements nets perçus auprès des communes carencées en 2015 est de 1,5M€ (2,1M€ en 2013), soit 18 % (49 % en 2013) du total des prélèvements nets perçus auprès de l'ensemble des communes déficitaires de la région. La région PACA montre en revanche une plus grande concentration des prélèvements sur les communes carencées : le total des prélèvements perçus auprès des communes carencées en 2015 y est de 6,1M€ (contre 3,9M€ en 2013), soit 60 % (contre 48 % en 2013) du total des prélèvements perçus auprès de l'ensemble des communes déficitaires de la région (graphique 12).

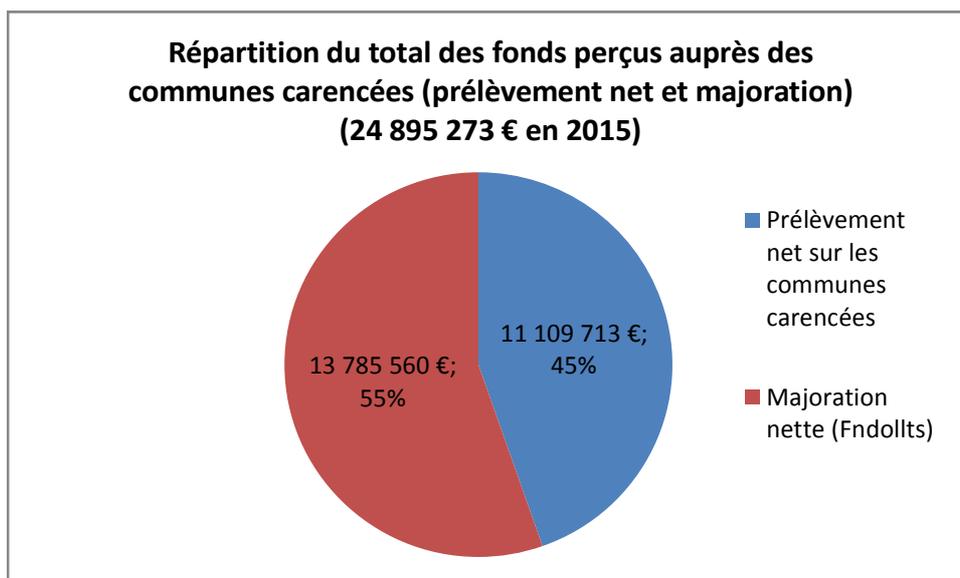


Graphique 12. Source: Mission, à partir des données DHUP

4.2.3. Le rôle des majorations dans les communes carencées

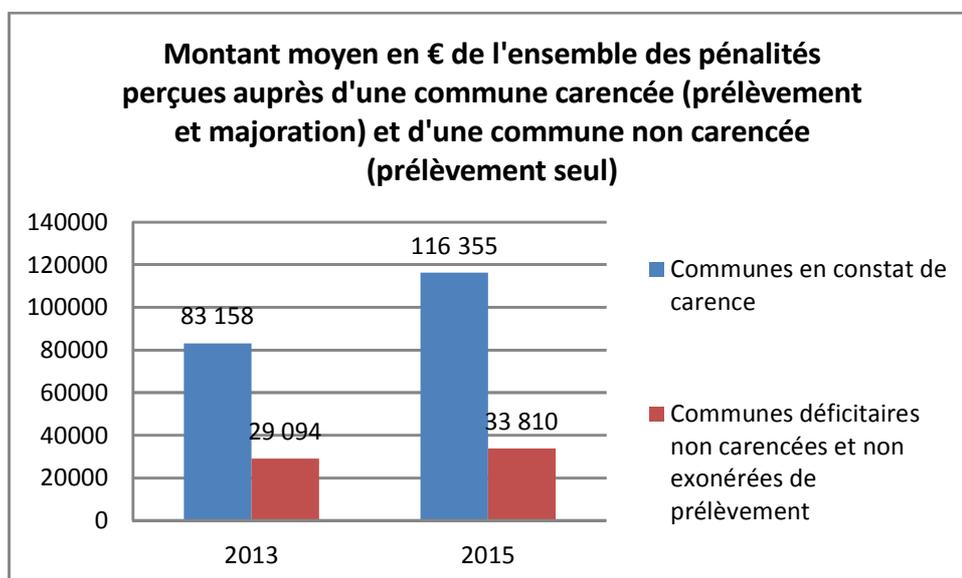
La progression importante de la majoration depuis 2013¹⁴⁰ permet de compenser la tendance à un desserrement de la concentration des prélèvements sur les communes en état de carence. Le montant net de la majoration du prélèvement pour les communes carencées est en forte augmentation de 115 % entre 2013 (où ce montant s'élève à 6,4M€) et 2015 (où il atteint 13,8M€). Le graphique 13 montre que la majoration représente désormais plus de la moitié des fonds prélevés auprès des communes carencées dans le cadre du dispositif SRU.

¹⁴⁰ Mise en place de la possibilité de quintupler le taux de majoration.



Graphique 13. Source: Mission, à partir des données DHUP

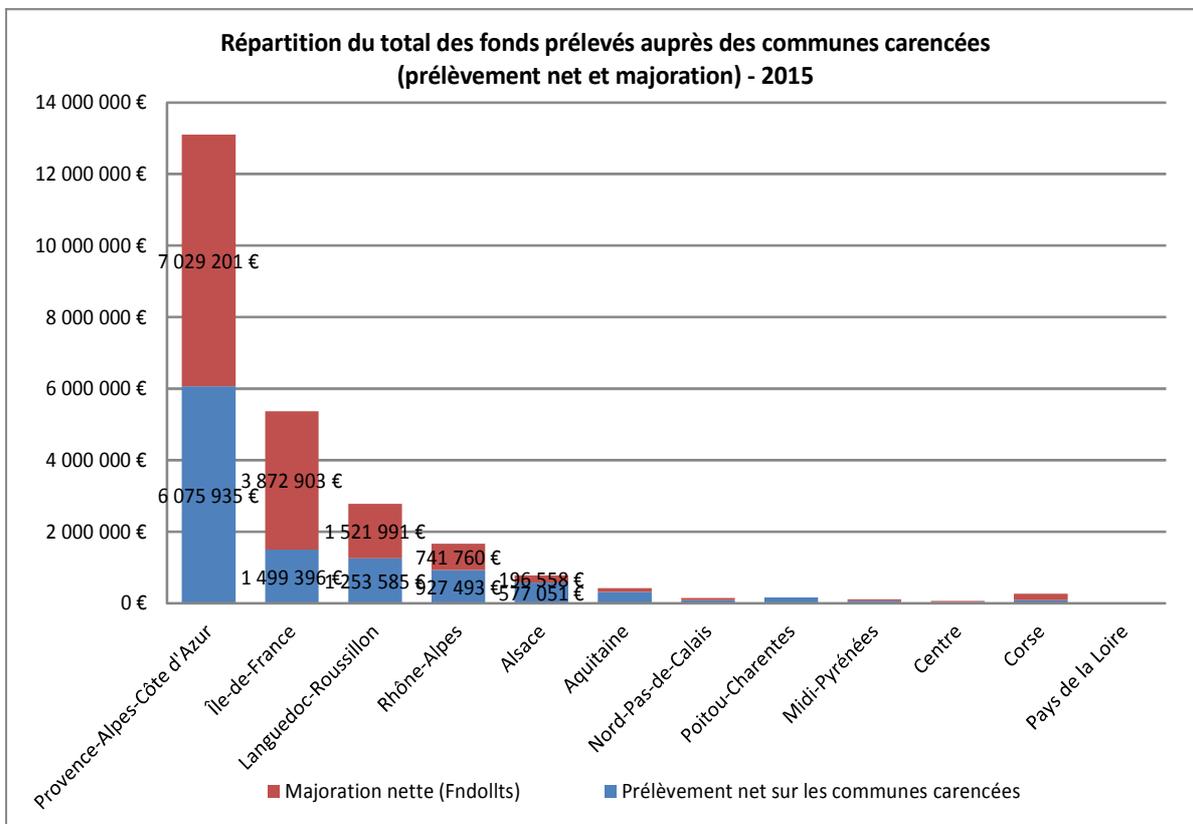
En raison notamment de cette progression des majorations, le total des prélèvements et majoration nets perçus auprès des communes en constat de carence a augmenté de 58 % entre 2013 (15,8M€) et 2015 (24,9M€). Ce rythme est certes inférieur à celui de la progression du montant total des prélèvements perçus auprès de l'ensemble des communes déficitaires non carencées, qui est de +74 % sur la période (de 15,1M€ en 2013 à 26,2M€ en 2015). Mais, en ramenant ces montants au nombre de communes de chaque catégorie et compte tenu de la progression depuis 2013 du nombre de communes effectivement soumises à prélèvement, on constate que la charge moyenne pesant sur une commune carencée a progressé plus rapidement que celle pesant, via le seul prélèvement, sur une commune déficitaire non carencée (graphique 14).



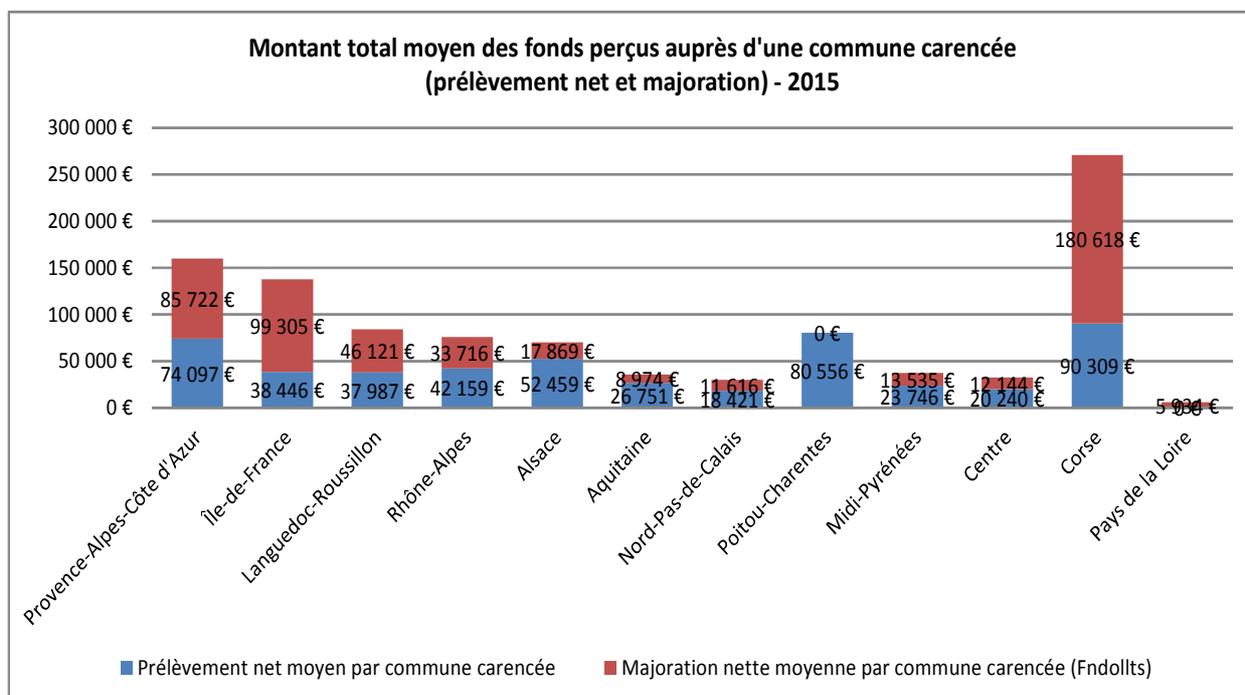
Graphique 14. Source: Mission, à partir des données DHUP

Alors que les montants totaux prélevés à l'échelle des régions au titre du prélèvement et de la majoration montrent de grandes disparités, les montants moyens perçus auprès de chaque commune carencée sont plutôt similaires, à

plusieurs exceptions près (Île-de-France, région PACA d'une part et Corse de l'autre). Les graphiques 15 et 16 suivants illustrent ce constat : le montant perçu auprès d'une commune carencée reste en général contenu entre 30 000€ et 100 000 € et s'établit en moyenne autour de 60 000€ si l'on exclut l'Île-de-France et la région PACA.



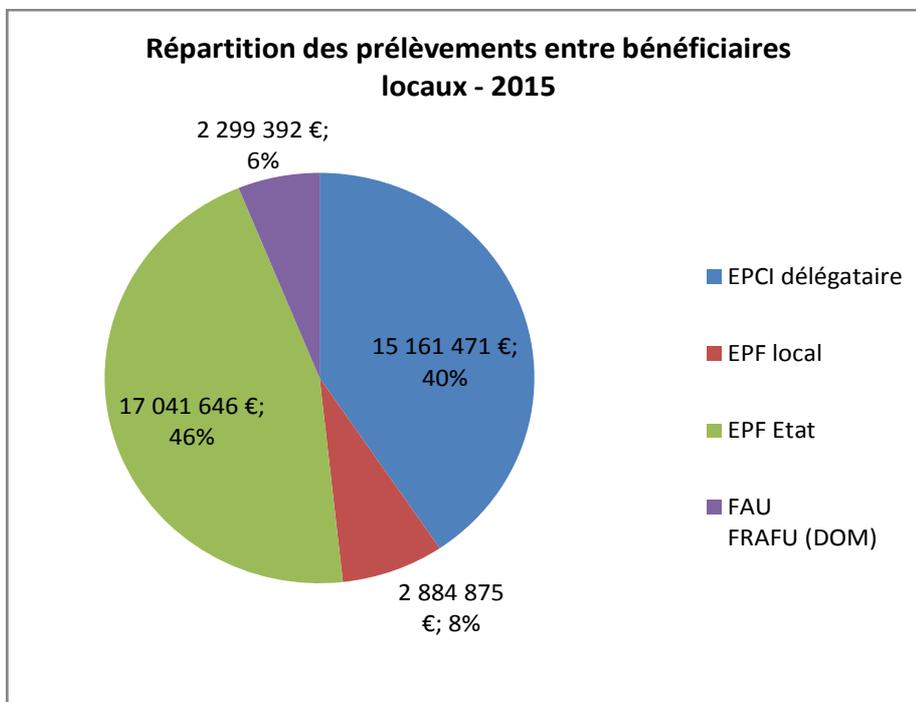
Graphique 15. Source: Mission, à partir des données DHUP



Graphique 16. Source: Mission, à partir des données DHUP

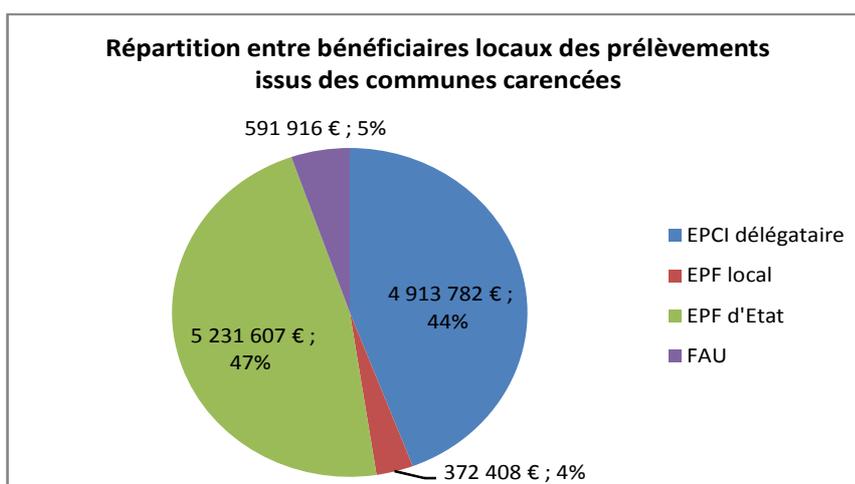
4.2.4. L'affectation des contributions financières (prélèvement et majoration du prélèvement)

La structure d'affectation des montants prélevés entre les différents bénéficiaires *locaux* (EPCI délégataires, EPFL, EPFE, FAU) varie légèrement selon le type de commune considéré. Le graphique 17 présente la répartition des prélèvements nets suivant le type de bénéficiaire local en 2015 pour l'ensemble des communes déficitaires et/ou carencées :



Graphique 17. Source: Mission, à partir des données DHUP

Le graphique 18 montre la répartition des prélèvements perçus auprès des seules communes *carencées* : par rapport à la situation générale décrite dans le graphique précédent, on note qu'une part un peu plus importante du prélèvement des communes carencées va aux EPCI délégataires et, à l'inverse, que le FAU est comparativement moins alimenté par les communes carencées.



Graphique 18. Source: Mission, à partir des données DHUP

La part des EPCI dans l'ensemble des prélèvements nets perçus par les bénéficiaires locaux s'est accrue depuis 2013 sans être encore majoritaire. En 2015, les EPCI

déléataires sont ainsi destinataires de 40 % du total des prélèvements nets, contre 46 % pour les EPF d'État (graphique 17). En 2013, les EPCI touchaient 38,6 % du total des prélèvements nets.

En valeur absolue, le montant des prélèvements affectés aux EPCI est en hausse, passant de 9,4M€ en 2013 à 15,2M€ en 2015 (soit +62 %), après une baisse notable de près 50 % en 2013. L'évolution récente des montants affectés aux EPCI est tributaire de deux facteurs aux conséquences opposées :

- l'obligation, établie à partir de 2013, de disposer pour les EPCI d'une délégation de compétence pour percevoir le prélèvement a conduit un nombre important d'intercommunalités à devoir renoncer au prélèvement au profit d'un autre affectataire (EPF ou FAU),
- de façon structurelle, le développement de l'intercommunalité a pour effet d'accroître le nombre et/ou la taille des EPCI existants par le rattachement de communes voisines, engendrant mécaniquement une hausse du montant total des prélèvements perçus à l'échelle nationale.

Le nombre total de communes dont les prélèvements sont reversés aux EPCI délégataires a augmenté depuis 2013 (il est passé de 360 en 2013 – dont 69 en carence – à 417 en 2015 – dont 84 en carence).

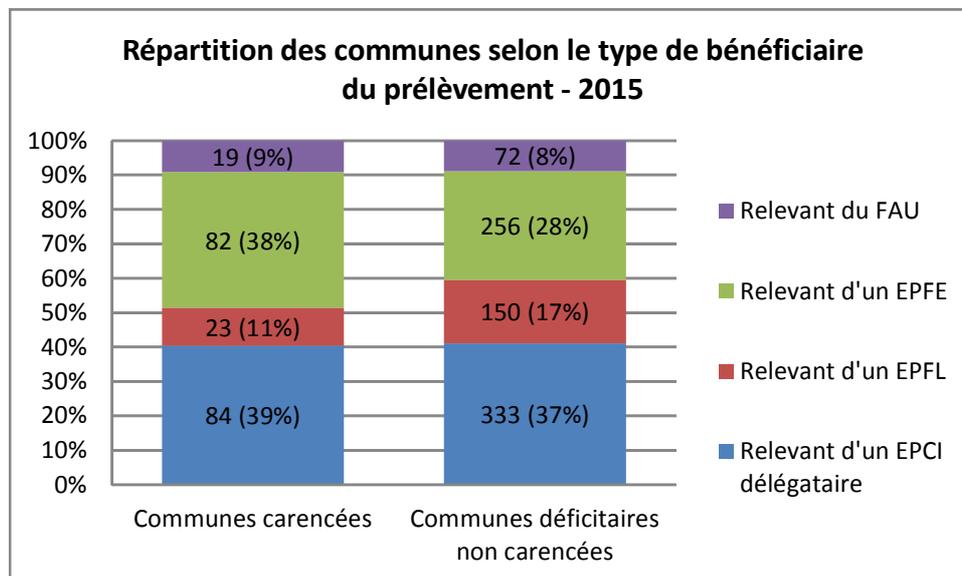
Les autres bénéficiaires connaissent, au regard de l'affectation du prélèvement, des évolutions contrastées. La mission précise toutefois que les données sur les EPF sont particulièrement sujettes à caution, n'ayant fait l'objet d'un suivi que depuis récemment. Les EPFL, en dépit d'une amorce tardive, semblent bénéficier à présent davantage des prélèvements : de moins d'1M€ en 2010, ils touchaient collectivement 1,7M€ en 2013 (soit 7 % de l'ensemble des prélèvements nets retournés aux bénéficiaires locaux), 3,9M€ en 2014 (9,7 %) et 2,9M€ en 2015 (5,2 %). Le nombre total de communes dont les prélèvements sont reversés aux EPFL a augmenté sensiblement depuis 2013 (il est passé de 84 en 2013 – dont 13 en carence – à 173 en 2015 – dont 23 en carence).

Nouveaux affectataires des prélèvements depuis 2013, les EPF d'État perçoivent un montant de prélèvements globalement en hausse de 48 % sur la période – 11,5M€ en 2013, 17,0M€ en 2015 – mais la part de ces acteurs dans l'ensemble des bénéficiaires, comparable à celle des EPCI à l'échelle nationale, stagne voire tend à baisser légèrement, de 47,1 % en 2013 à 46,8 % en 2015. Le nombre total de communes dont les prélèvements sont reversés aux EPFE est globalement stable depuis 2013 (il est passé de 333 en 2013 – dont 89 en carence – à 338 en 2015 – dont 82 en carence).

La part du FAU dans l'affectation des prélèvements entre bénéficiaires locaux tend à se réduire structurellement depuis 2005, où les montants affectés aux FAU s'élevaient à plus de 15M€, alors qu'ils ne représentent plus que 1,8M€ en 2013 et, après un léger rebond, 2,3M€ en 2015, soit seulement 6,3 % de l'ensemble des prélèvements nets (contre 7,3 % en 2013). En outre, le nombre total de communes dont les prélèvements sont reversés au FAU diminue lentement depuis sur la période (il est passé de 95 en 2013 à 91 en 2015).

La typologie des destinataires des prélèvements varie légèrement selon que la commune est simplement déficitaire ou carencée: en 2015, 84 de ces dernières relèvent d'un EPCI délégataire (39 %), 82 (38 %) d'un EPF d'État, 23 d'un EPF local (11 %) et 19 du FAU (9 %) pour le versement des prélèvements, contre respectivement 333 (37 %), 256 (28 %), 150 (16,6 %) et 72 (8 %) pour les communes simplement déficitaires non carencées (graphique 19).

La mission note, à l'appui de l'affectation du prélèvement au niveau local, que les communes en constat de carence représentent 32 % des communes relevant des EPFE, contre seulement 26 % de celles relevant du FAU, 25 % de celles relevant des EPCI et 15 % de celles relevant des EPFL.



Graphique 19. Source: Mission, à partir des données DHUP

La montée en charge rapide du FNDOLLTS traduit le poids croissant des majorations dans le dispositif : 6,4M€ de majorations étaient collectés pour le FNDOLLTS en 2013 contre 13,8M€ en 2015, soit une augmentation de plus de 115 %. Les principales régions contribuant à abonder le FNDOLLTS sont, par construction, celles où se concentrent la majorité des communes carencées, même si les taux moyens de majoration peuvent grandement varier d'une région à l'autre. La montée en charge du fonds national depuis 2013 traduit l'évolution des pratiques des préfets qui n'hésitent plus à pratiquer des taux de majoration de plus en plus forts en direction des communes les plus récalcitrantes. De fait, la moyenne des taux de majoration prononcés par les préfets en 2013 pour l'ensemble des communes carencées était de 57 % en 2013 contre 78 % en 2015 (13 % pour l'Île-de-France et 50 % pour la région PACA).

La mission remarque en outre que les communes carencées relevant des EPF d'État présentent un montant de majoration supérieur en moyenne à celui perçu auprès des communes relevant d'un EPCI.

5. Tableau synoptique des évolutions de la législation SRU 2000-2015
(articles L302-5, L302-7, L302-8, L302-9-1 du Code de la construction et de l'habitat)

	2000-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2010	2010-2013	2013-2014	2014-2015	2015	Législation actuelle
Synthèse des changements apportés à la législation	Loi SRU « socle »	Extension du décompte des LSS (foyers d'hébergement et foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit)	Extension du décompte des LSS (pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, décompte des logements dont la convention APL est venue à échéance). Introduction de la notion de 20 % du potentiel fiscal par habitant pour le calcul du prélèvement Prise en compte dans le calcul des dépenses déductibles des dépenses en faveur des aires de gens du voyage Modification des règles de calcul du reliquat pouvant être reporté sur les exercices suivants Dans les DOM-TOM, le prélèvement est reversé aux FRAFU Pour les EPCI dotés d'un PLH, seuil minimal de réalisation de LS par période triennale fixé à 30 %. Conséquences du point précédent sur les conditions de la carence.	Extension des obligations SRU aux communes membres d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions	Les métropoles sont exclues du périmètre de l'obligation SRU défini à l'art. L.302-5 du CCH	Loi du 18 janvier 2013 : augmentation de l'objectif de LLS de 20 à 25 % et échéance 2025 Conditions du maintien par dérogation à 20 % Adaptation du calcul du prélèvement selon que la commune est soumise à l'objectif de 20 % ou à celui de 25 % Le prélèvement n'est pas perçu s'il est inférieur à 4 000€ EPF et EPCI doivent fournir un rapport annuel à l'autorité administrative compétente sur l'utilisation des sommes perçues Prise en compte dans le calcul des dépenses déductibles des dépenses de dépollution ou de fouilles archéologiques des terrains Prise en compte dans le calcul dépenses déductibles, uniquement pour 2012, des dépenses exposées également par l'EPCI sur le territoire de la commune déficitaire Nouvelles dispositions sur les rythmes de rattrapage de construction de LS pour chaque triennal avant l'échéance de 2025 (25 %, 33 %; 50 %, 100 %) L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux doit préciser la typologie des logements à financer La majoration est soumise à l'avis de la commission départementale SRU et ne peut excéder 5 fois le montant du prélèvement Les dépenses déductibles qui n'ont pas été déduites du prélèvement viennent en déduction de la majoration du prélèvement. La majoration du prélèvement est versée au fonds national FNDOLLTS	Prise en compte dans le calcul des dépenses déductibles des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'intermédiation locative dans le parc privé Cas particulier : les prélèvements des communes appartenant à la métropole de Lyon lui sont reversés Dans une commune carencée, les dispositions relatives à l'offre de logement intermédiaire prévues par les documents de planification et de programmation sont privées d'effet. Le préfet peut mettre en œuvre, par convention avec des organismes agréés et après avis de la commune carencée, un dispositif d'intermédiation locative sur son territoire	Exonérations du prélèvement induites par la loi NOTRE	Législation complète (art. L302-5, L302-7, L302-8, L302-9-1 du CCH) en vigueur au 15/09/2015
Périmètre hors exemptions Art L302-5 CCH	- communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions	Idem	Idem	Début inchangé + A compter du 1er janvier 2008, ces dispositions s'appliquent également, dans les conditions prévues au premier alinéa, aux	Idem	Idem + ajout en gras : - situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à	Idem	Idem	- Les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France), - situées dans une agglomération ou un établissement public de

	2000-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2010	2010-2013	2013-2014	2014-2015	2015	Législation actuelle
	<p>- qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants,</p> <p>- dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales.</p> <p>art L302-5 CCH Version en vigueur du 14 décembre 2000 au 12 février 2005</p>			<p>communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 est opéré à compter du 1er janvier 2014.</p> <p>art L302-5 CCH Version en vigueur du 6 mars 2007 au 18 décembre 2010</p>		<p>fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants</p> <p>- dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.</p> <p>art L302-5 CCH Version en vigueur du 20 janvier 2013 au 9 août 2015</p>			<p>coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants</p> <p>- dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.</p>
<p>Exemptions du périmètre de l'obligation SRU</p> <p>Art L302-5 CCH</p>	<p>- Les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décliné entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été approuvé</p> <p>- Les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement</p> <p>art L302-5 CCH Version en vigueur du 14 décembre 2000 au 12 février 2005</p>	Idem	Idem	Idem	<p><i>Ajout du mot « métropole » :</i></p> <p>Sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décliné entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une métropole, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été adopté.</p> <p>[Le reste est inchangé]</p> <p>art L302-5 CCH Version en vigueur du 18 décembre 2010 au 20 janvier 2013</p>	<p>- Le taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels le parc de logements 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. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction :</p> <p>a) De la part de bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 % ;</p> <p>b) Du taux de vacance, hors vacance technique, constaté dans le parc locatif social ;</p> <p>c) Du nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social.</p> <p>- Sont exemptées les communes appartenant à un établissement public de</p>	Idem	Idem	<p>- Le taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels le parc de logements 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. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction :</p> <p>a) De la part de bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 % ;</p> <p>b) Du taux de vacance, hors vacance technique, constaté dans le parc locatif social ;</p> <p>c) Du nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social.</p> <p>- Sont exemptées les communes appartenant à un établissement public de</p>

	2000-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2010	2010-2013	2013-2014	2014-2015	2015	Législation actuelle
						<p>coopération intercommunale à fiscalité propre ou à une agglomération, en décroissance démographique constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret, sont exemptées à la condition qu'elles appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat exécutoire.</p> <p>- Ce taux est fixé à 20 % pour les communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants lorsque leur parc de logements existant justifie un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande des personnes visées à l'article L. 411.</p> <p>- Sont exemptées les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement, ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, respectivement, aux articles L. 515-15 et L. 562-1 du code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques miniers défini à l'article L. 174-5 du code minier.</p>			<p>coopération intercommunale à fiscalité propre ou à une agglomération, en décroissance démographique constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret, sont exemptées à la condition qu'elles appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat exécutoire.</p> <p>- Ce taux est fixé à 20 % pour les communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants lorsque leur parc de logements existant justifie un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande des personnes visées à l'article L. 411.</p> <p>- Sont exemptées les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement, ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, respectivement, aux articles L. 515-15 et L. 562-1 du code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques miniers défini à l'article L. 174-5 du code minier.</p>

	2000-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2010	2010-2013	2013-2014	2014-2015	2015	Législation actuelle
						art L302-5 CCH Version en vigueur du 20 janvier 2013 au 9 août 2015			
Modalités de décompte des logements locatifs sociaux Art L302-5 CCH	<p>Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :</p> <p>1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;</p> <p>2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;</p> <p>3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais ;</p> <p>4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des</p>	<p>Idem +</p> <p>4° [...] Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.</p> <p>art L302-5 CCH Version en vigueur du 12 février 2005 au 24 février 2005</p> <p>[suite inchangée, puis :]</p> <p>Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.</p> <p>art L302-5 CCH Version en vigueur du 24 février 2005 au 16 juillet 2006</p>	<p>Idem +</p> <p>4° [...] Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.</p> <p>art L302-5 CCH Version en vigueur du 16 juillet 2006 au 6 mars 2007</p>	Idem	Idem	Idem	Idem	Idem	<p>Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :</p> <p>1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;</p> <p>2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;</p> <p>3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;</p> <p>4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres</p>

	2000-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2010	2010-2013	2013-2014	2014-2015	2015	Législation actuelle
	<p>conditions fixées par décret.</p> <p>Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.</p> <p>art L302-5 CCH Version en vigueur du 14 décembre 2000 au 12 février 2005</p>								<p>d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.</p> <p>Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.</p> <p>Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.</p> <p>Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.</p>
<p>Modalités de prélèvement (y compris modalités de calcul et exonérations éventuelles)</p> <p>Art L302-7 CCH</p>	<p>A compter du 1er janvier 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.</p> <p>Ce prélèvement est égal à 152,45 euros multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article</p>	Idem	<p>[Début inchangé, puis:]</p> <p>Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au</p>	Idem	Idem	<p>[Début inchangé, puis:]</p> <p>Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multipliés par la différence entre 25 % ou 20 % des résidences principales, selon que les communes relèvent du premier, du deuxième ou du septième alinéa de l'article L. 302-5</p> <p>[suite inchangée, puis :]</p> <p>Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 4 000 €.</p> <p>CCH art. L302-7 Version en vigueur du 20 janvier 2013</p>	<p>[Début inchangé, puis:]</p> <p>Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, et le cas échéant, uniquement pour l'année 2012, de celles exposées sur le territoire de cette commune par l'établissement public de coopération intercommunale auquel elle appartient, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation, de dépollution</p>	Idem	<p>Art. 302-7 CCH :</p> <p>A compter du 1er janvier 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.</p> <p>Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L.</p>

	2000-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2010	2010-2013	2013-2014	2014-2015	2015	Législation actuelle	
	<p>1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.</p> <p>Pour toutes les communes dont le potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales est supérieur à 762,25 euros l'année de la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.</p> <p>Le seuil de 762,25 euros est actualisé chaque année suivante en fonction du taux moyen de progression du potentiel fiscal par habitant de l'ensemble des communes de plus de 1 500 habitants.</p> <p>Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 3 811,23 euros.</p> <p>Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements</p>		<p>pénultième exercice.</p> <p>Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 3 811,23 euros.</p> <p>Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre [...] de la création d'emplacements d'aire permanente d'accueil des gens du voyage, aménagée en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements locatifs sociaux, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et ceux du loyer estimé par le service des domaines.</p> <p>Si le montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante. Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ces dépenses sont déductibles les années suivantes au prorata du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles permettent de réaliser au regard des obligations triennales définies à l'article L. 302-8. Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclarations de ces dépenses par les communes.</p> <p>[suite inchangée, puis :] A défaut, elle [la somme] est versée à un fonds d'aménagement urbain, institué dans chaque région, destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des</p>				<p>au 1 janvier 2014</p> <p>Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, et le cas échéant, uniquement pour l'année 2012, de celles exposées sur le territoire de cette commune par l'établissement public de coopération intercommunale auquel elle appartient, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation, de dépollution ou de fouilles archéologiques des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux,</p> <p>Art L302-7 CCH Version en vigueur du 1 janvier 2014 au 27 mars 2014</p> <p>[suite inchangée, puis :] Lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1, la somme correspondante est versée à l'établissement public de coopération intercommunale ; en sont déduites les dépenses définies au quatrième alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer 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 des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.</p> <p>[suite inchangée, puis :] Les établissements publics fonciers et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés aux</p>	<p>ou de fouilles archéologiques des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux, du financement des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'intermédiation locative dans le parc privé répondant aux conditions prévues à l'article L. 321-10 dans la limite d'un plafond fixé, selon la localisation de la commune et sans pouvoir être supérieur à 5 000 € par logement et par an, par décret en Conseil d'Etat, des moins-values [...]</p> <p>[suite inchangée, puis :] Lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au II de l'article L. 301-5-1 du présent code, ou au VI de l'article L. 5219-1 ou au II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, ou lorsque la commune appartient à la métropole de Lyon ayant conclu une convention mentionnée à l'article L. 3641-5 du même code, la somme correspondante est versée respectivement à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la métropole de Lyon ; en sont déduites les dépenses définies au quatrième alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer 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 des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.</p> <p>CCH Art. L302-7 Version en vigueur du 27 mars 2014 au 1 janvier 2015</p>	<p>cet établissement public ou d'une modification des limites de communes membres de celui-ci, constatée dans l'inventaire mentionné au premier alinéa de l'article L. 302-6, sont exonérées du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 pendant les trois premières années.</p> <p>art L302-5 CCH Version en vigueur avec terme du 9 août 2015 au 1 janvier 2016</p>	<p>2334-4 du code général des collectivités territoriales multipliés par la différence entre 25 % ou 20 % des résidences principales, selon que les communes relèvent du premier, du deuxième ou du septième alinéa de l'article L. 302-5, et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.</p> <p>Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 4 000 €.</p> <p>Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, et le cas échéant, uniquement pour l'année 2012, de celles exposées sur le territoire de cette commune par l'établissement public de coopération intercommunale auquel elle appartient, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation, de dépollution ou de fouilles archéologiques des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux, du financement des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'intermédiation locative dans le parc privé répondant aux conditions prévues à l'article L. 321-10 dans la limite d'un plafond fixé, selon la localisation de la commune et sans pouvoir être supérieur à 5 000 € par logement et par an, par décret en Conseil d'Etat, des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des</p>

	2000-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2010	2010-2013	2013-2014	2014-2015	2015	Législation actuelle
	<p>sociaux et des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des domaines.</p> <p>Si le montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante. Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclarations de ces dépenses par les communes.</p> <p>Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.</p> <p>Lorsque la commune appartient à une communauté urbaine, à une communauté d'agglomération, une communauté d'agglomération nouvelle, une communauté de communes ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétents pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cet établissement public est doté d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à l'établissement public de coopération intercommunale ; en sont déduites les dépenses définies au sixième alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer des</p>		<p>actions foncières et immobilières en faveur du logement social. Dans les départements d'outre-mer, elle est versée aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain prévus à l'article L. 340-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>CCH art L302-7 Version en vigueur du 16 juillet 2006 au 6 mars 2007</p>			<p>alinéas précédents 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.</p> <p>CCH art. L302-7 Version en vigueur du 20 janvier 2013 au 1 janvier 2014</p>			<p>domaines et de la création d'emplacements d'aire permanente d'accueil des gens du voyage, aménagée en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements locatifs sociaux, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et ceux du loyer estimé par le service des domaines.</p> <p>Si le montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement des deux années suivantes. Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ces dépenses sont déductibles les années suivantes au prorata du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles permettent de réaliser au regard des obligations triennales définies à l'article L. 302-8. Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclarations de ces dépenses par les communes.</p> <p>Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la cotisation foncière des entreprises inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.</p> <p>Lorsque la commune</p>

	2000-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2010	2010-2013	2013-2014	2014-2015	2015	Législation actuelle
	<p>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 des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.</p> <p>A défaut, et hors Île-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.</p> <p>A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain, institué dans chaque région, destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.</p> <p>Art. L302-7 CCH Version en vigueur du 2 août 2003 au 16 juillet 2006</p>								<p>appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au II de l'article L. 301-5-1 du présent code, ou au VI de l'article L. 5219-1 ou au II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, ou lorsque la commune appartient à la métropole de Lyon ayant conclu une convention mentionnée à l'article L. 3641-5 du même code, la somme correspondante est versée respectivement à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la métropole de Lyon ; en sont déduites les dépenses définies au quatrième alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer 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 des quartiers prioritaires de la politique de la ville, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.</p> <p>A défaut, et hors Île-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.</p> <p>A défaut, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme si la commune est située dans le périmètre de compétence d'un tel établissement.</p> <p>A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain, institué dans chaque région, destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social. Dans les</p>

	2000-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2010	2010-2013	2013-2014	2014-2015	2015	Législation actuelle
									<p>départements d'outre-mer, elle est versée aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain prévus à l'article L. 340-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les établissements publics fonciers et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés aux alinéas précédents 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.</p> <p>Art. 302-5 CCH :</p> <p>Les communes soumises, à compter du 1er janvier 2015, à l'application du premier alinéa du fait de la création ou de l'extension d'une commune nouvelle, de la création d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elles deviennent membres, d'une modification du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elles sont membres, d'une fusion de cet établissement public ou d'une modification des limites de communes membres de celui-ci, constatée dans l'inventaire mentionné au premier alinéa de l'article L. 302-6, sont exonérées du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 pendant les trois premières années.</p>

	2000-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2010	2010-2013	2013-2014	2014-2015	2015	Législation actuelle
<p>Mutualisation, rythme de construction et échéance(s) éventuelle(s)</p> <p>Art. L302-8 CCH</p>	<p>Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales.</p> <p>Toutefois, lorsqu'une commune appartient à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération, une communauté d'agglomération nouvelle, une communauté de communes ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétents en matière de programme local de l'habitat, celui-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales.</p> <p>L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-7, pour atteindre 20 % du total des résidences principales de ces communes, chacune de ces dernières devant se rapprocher de l'objectif de 20 %.</p> <p>Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord.</p> <p>[...]</p> <p>Les programmes locaux de l'habitat précisent l'échéancier et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille, des logements sociaux soit par des constructions neuves, soit par l'acquisition de bâtiments existants, par</p>	Idem	<p>Ajout de :</p> <p>A défaut de programme local de l'habitat adopté, la commune prend, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux prévus au premier alinéa ci-dessus. Les périodes triennales visées au présent alinéa débutent le 1er janvier 2002.</p> <p>[suite inchangée, puis :]</p> <p>L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé au premier ou, le cas échéant, au deuxième alinéa et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Dans ces communes ou dans les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés au cours de la période triennale écoulée. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale.</p> <p>Dans le cas où un programme local de l'habitat ne porte pas sur des périodes triennales complètes, le bilan que la commune doit établir en application de l'article L. 302-9 précise les objectifs de réalisation qui lui incombent année par année, dans le cadre du programme local de l'habitat adopté et indépendamment pour la période non couverte par ce programme.</p> <p>Art L302-8 CCH Version en vigueur du 16 juillet 2006 au 6 mars 2007</p>	Idem	Idem	<p>I.-Pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de l'article L. 302-5, le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale. Il ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre, au plus tard à la fin de l'année 2025, le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de l'article L. 302-5.</p> <p>[suite inchangée, puis :]</p> <p>II.-L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux défini au I précise la typologie des logements à financer telle que prévue au douzième alinéa de l'article L. 302-1.</p> <p>III.-Si la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part des logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration est au moins égale à 30 %. Si la part des logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part des logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 20 % des logements locatifs sociaux à réaliser.</p> <p>IV.-Les seuils définis au III sont applicables à tout programme local de l'habitat entrant en vigueur à compter du 1er janvier 2014.</p> <p>[suite inchangée, puis :]</p> <p>VII.-L'objectif de réalisation pour la cinquième période triennale du nombre de logements sociaux ne peut être inférieur à 25 % des logements sociaux à réaliser pour atteindre en 2025 le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de l'article L. 302-5.</p>	Idem	Idem	<p>I.-Pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de l'article L. 302-5, le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale. Il ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre, au plus tard à la fin de l'année 2025, le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de l'article L. 302-5.</p> <p>Toutefois, lorsqu'une commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de programme local de l'habitat, celui-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales.</p> <p>L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-7, pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de l'article L. 302-5, chacune de ces dernières devant se rapprocher de l'objectif ainsi fixé. Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord.</p> <p>II.-L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux défini au I précise la typologie des logements à financer telle que prévue</p>

	2000-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2010	2010-2013	2013-2014	2014-2015	2015	Législation actuelle
	<p>période triennale. Ils définissent également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations. A défaut de programme local de l'habitat approuvé avant le 31 décembre 2001, la commune prend, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements sociaux prévus au premier alinéa ci-dessus.</p> <p>L'accroissement net du nombre de logements sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé au premier ou, le cas échéant, au deuxième alinéa et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale.</p> <p>Art L302-8 CCH Version en vigueur du 14 décembre 2000 au 16 juillet 2006</p>					<p>Cet objectif de réalisation est porté à 33 % pour la sixième période triennale, à 50 % pour la septième période triennale et à 100 % pour la huitième période triennale. Dans ces communes ou dans les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat, le nombre de logements sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés au cours de la période triennale écoulée. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale. VIII.-Dans le cas où un programme local de l'habitat ne porte pas sur des périodes triennales complètes, le bilan que la commune doit établir en application de l'article L. 302-9 précise les objectifs de réalisation qui lui incombent année par année, dans le cadre du programme local de l'habitat adopté et indépendamment pour la période non couverte par ce programme.</p> <p>Art. L302-8 CCH Version en vigueur du 20 janvier 2013 au 27 mars 2014</p>			<p>au sixième alinéa du IV de l'article L. 302-1.</p> <p>III.-Si la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part des logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 30 % des logements sociaux à produire et celle des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration est au moins égale à 30 %. Si la part des logements sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part des logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 20 % des logements sociaux à réaliser.</p> <p>IV.-Les seuils définis au III sont applicables à tout programme local de l'habitat entrant en vigueur à compter du 1er janvier 2014.</p> <p>V.-A Paris, Lyon et Marseille, le programme local de l'habitat fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de manière à accroître la part des logements par rapport au nombre de résidences principales.</p> <p>VI.-Les programmes locaux de l'habitat précisent l'échéancier annuel et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille, des logements sociaux soit par des constructions neuves, soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. Ils définissent également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations. A défaut de programme local de l'habitat adopté, la</p>

	2000-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2010	2010-2013	2013-2014	2014-2015	2015	Législation actuelle
									<p>commune prend, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux prévus au premier alinéa ci-dessus. Les périodes triennales visées au présent alinéa débutent le 1er janvier 2002.</p> <p>VII.-L'objectif de réalisation pour la cinquième période triennale du nombre de logements sociaux ne peut être inférieur à 25 % des logements sociaux à réaliser pour atteindre en 2025 le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de l'article L. 302-5. Cet objectif de réalisation est porté à 33 % pour la sixième période triennale, à 50 % pour la septième période triennale et à 100 % pour la huitième période triennale. Dans ces communes ou dans les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés au cours de la période triennale écoulée. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale.</p> <p>VIII.-Dans le cas où un programme local de l'habitat ne porte pas sur des périodes triennales complètes, le bilan que la commune doit établir en application de l'article L. 302-9 précise les objectifs de réalisation qui lui incombent année par année, dans le cadre du programme local de l'habitat adopté et indépendamment pour la période non couverte par ce programme.</p> <p>Art L302-8 CCH Version en vigueur au 27 mars 2014</p>
Carence et majoration Art. L302-9-1 CCH	Lorsque, dans les communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7, au terme de la période triennale échue, les engagements figurant dans	Idem	[Début inchangé] En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de la période	Idem	Idem	[Début inchangé] En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de la période	[début inchangé, puis ajout de :] Lorsqu'une commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence au titre du présent article, les	Idem	Lorsque, dans les communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7, au terme de la période triennale échue, les engagements figurant dans

	2000-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2010	2010-2013	2013-2014	2014-2015	2015	Législation actuelle
	<p>le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus ou, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application du dernier alinéa de l'article L. 302-8 n'a pas été atteint, le préfet informe le maire de la commune 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 au plus de deux mois.</p> <p>En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de la période triennale échue, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, le préfet peut, par un arrêté motivé pris après avis du conseil départemental de l'habitat, prononcer la carence de la commune. Par le même arrêté, il fixe, pour une durée maximale de trois ans à compter du 1er janvier de l'année suivant sa signature, la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7. Le taux de la majoration est égal au plus au rapport entre le nombre des logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements fixé dans le programme local de l'habitat ou déterminé par application du dernier alinéa de l'article L. 302-8. Le prélèvement majoré ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif établi au titre de l'antépénultième exercice.</p> <p>L'arrêté préfectoral peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction.</p> <p>Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou</p>		<p>triennale échue, du 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, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, le préfet peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat, prononcer la carence de la commune. [...] Le prélèvement majoré ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif établi au titre du pénultième exercice.</p> <p>[...]</p> <p>Art L302-9-1 CCH Version en vigueur du 6 mars 2007 au 22 février 2014</p>			<p>triennale échue, du 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, du respect de la typologie prévue au II du même article L. 302-8, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, le préfet peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat, prononcer la carence de la commune. Par le même arrêté et en fonction des mêmes critères, il fixe, pour une durée maximale de trois ans à compter du 1er janvier de l'année suivant sa signature, la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7 et après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1. Le prélèvement majoré ne peut être supérieur à cinq fois le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7. Le prélèvement majoré ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif établi au titre du pénultième exercice. 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 défini à l'article L. 302-7 au 1er janvier de l'année précédente.</p> <p>Les dépenses déductibles mentionnées au quatrième alinéa de l'article L. 302-7 qui n'ont pas été déduites du prélèvement viennent en déduction de la majoration du prélèvement.</p> <p>La majoration du prélèvement est versée au fonds national mentionné à l'article L. 302-9-3.</p>	<p>dispositions relatives à l'offre de logement intermédiaire prévues par les documents de planification et de programmation sont privées d'effet.</p> <p>Art. L302-9-1 CCH Version en vigueur du 22 février 2014 au 27 mars 2014</p> <p>Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut, après avoir recueilli l'avis de la commune, conclure une convention avec un ou plusieurs organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-4 afin de mettre en œuvre sur le territoire de la commune, au sein du parc privé, un dispositif d'intermédiation locative dans les conditions prévues à l'article L. 321-10. Cette convention prévoit, dans la limite du plafond mentionné au quatrième alinéa de l'article L. 302-7, une contribution financière de la commune, qui est déduite du prélèvement défini au même article L. 302-7.</p> <p>Art. L302-9-1 CCH Version en vigueur au 27 mars 2014</p>		<p>le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus ou, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application du dernier alinéa de l'article L. 302-8 n'a pas été atteint, le préfet informe le maire de la commune 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 au plus de deux mois.</p> <p>En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de la période triennale échue, du 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, du respect de la typologie prévue au II du même article L. 302-8, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, le préfet peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, prononcer la carence de la commune. Cet arrêté peut aussi prévoir les secteurs dans lesquels le préfet est compétent pour délivrer les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour des constructions à usage de logements. Par le même arrêté et en fonction des mêmes critères, il fixe, pour une durée maximale de trois ans à compter du 1er janvier de l'année suivant sa signature, la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7 et après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1. Le prélèvement majoré ne peut être supérieur à cinq fois le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7. Le prélèvement majoré</p>

	2000-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2010	2010-2013	2013-2014	2014-2015	2015	Législation actuelle
	<p>l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8.</p> <p>La commune contribue au financement de l'opération pour un montant égal à la subvention foncière versée par l'Etat dans le cadre de la convention, sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 euros par logement construit ou acquis en Ile-de-France et 5 000 euros par logement sur le reste du territoire.</p> <p>Art. L302-9-1 CCH Version en vigueur du 12 décembre 2001 au 17 août 2004</p>					<p>Art L302-9-1 CCH Version en vigueur du 20 janvier 2013 au 22 février 2014</p>			<p>ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif établi au titre du pénultième exercice. 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 défini à l'article L. 302-7 au 1er janvier de l'année précédente.</p> <p>Les dépenses déductibles mentionnées au quatrième alinéa de l'article L. 302-7 qui n'ont pas été déduites du prélèvement viennent en déduction de la majoration du prélèvement.</p> <p>La majoration du prélèvement est versée au fonds national mentionné à l'article L. 302-9-3.</p> <p>L'arrêté préfectoral peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction.</p> <p>Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8.</p> <p>La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre contribue au financement de l'opération pour un montant au moins égal à la subvention foncière versée par l'Etat dans le cadre de la convention, sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 € par logement construit ou acquis en Ile-de-France et 5 000 € par logement construit ou acquis sur le reste du territoire.</p> <p>Lorsqu'une commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence au titre du présent article, les</p>

	2000-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2010	2010-2013	2013-2014	2014-2015	2015	Législation actuelle
									<p>dispositions relatives à l'offre de logement intermédiaire prévues par les documents de planification et de programmation sont privées d'effet.</p> <p>Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut, après avoir recueilli l'avis de la commune, conclure une convention avec un ou plusieurs organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-4 afin de mettre en œuvre sur le territoire de la commune, au sein du parc privé, un dispositif d'intermédiation locative dans les conditions prévues à l'article L. 321-10. Cette convention prévoit, dans la limite du plafond mentionné au quatrième alinéa de l'article L. 302-7, une contribution financière de la commune, qui est déduite du prélèvement défini au même article L. 302-7.</p>

6. Exemples de mutualisation et loi SRU (art. L302- 8 CCH)

Mutualisation : retours des services au 20 octobre 2015 (enquête de la DHUP par courriel du 21 septembre)

Département	PLH exécutoire et mutualisant	PLH en cours d'élaboration/révision et mutualisant	Commentaires
Bretagne			
Morbihan (56)	PLH Lorient agglomération 2012-2017 <u>DAP</u> PLH Vannes agglomération 2010-2015 <u>DAP</u>	PLH Lorient agglomération 2016-2021 ; stade diagnostic - <u>DAP</u> PLH Vannes agglomération 2016-2021 – stade avis de l'État - <u>DAP</u>	Fusion Lorient agglomération et CC de Plouay Proposition
Ille-et-Vilaine (35)	PLH Saint-Malo Agglomération <u>DAP</u> PLH Vitré-Communauté 2010-2016 <u>DAP</u>	PLH Vitré-Agglomération 2017-2022 <u>DAP</u>	Proposition
Finistère (29)	PLH Morlaix Communauté <u>DAP</u>		
Côte d'Armor (22)		PLH de Lannion-Trégor-Communauté élaboration en cours <u>DAP</u> PLH de Saint Briec-Agglomération à venir en 2017-2022 <u>DAP</u>	Proposition
Pays-de-la-Loire			
Loire Atlantique (44)	PLH CU Nantes métropole 2010-2016 <u>DAP</u> PLH CA région nazairienne et de l'estuaire 2010-2015 <u>DAP</u>	PLH CU Nantes métropole 2016-2021 pré-bureau CR2H <u>DAP</u> PLH CA Cap Atlantique 2016-2021 pré-bureau CR2H PLH CA région nazairienne et de l'estuaire 2016-2021 - pré-bureau CR2H <u>DAP</u>	<i>Proposition</i>
Maine-et-Loire (49)	PLH CA du Choletais 2014-2020		Mutualisation non formelle mais pour 1 commune carencée pour 2014-2016, objectifs inférieurs à l'objectif triennal
Mayenne (53)	CA Laval agglomération 2011-2016 <u>DAP</u>		Mutualisation non formelle mais

Département	PLH exécutoire et mutualisant	PLH en cours d'élaboration/révision et mutualisant	Commentaires
			pour 2 communes, objectifs inférieurs à l'objectif triennal, et pour 1 commune, objectif plus fort
Vendée (85)		PLH CA La Roche-sur-Yon 2011-2016 à modifier <u>DAP</u> PLH CC du Pays de Challans 2013-2019 à modifier	La mutualisation sera certainement débattue
Rhône-Alpes			
Ardèche (07)		PLH CC Rhône-Crussol en cours élaboration	Périmètre évoluant avec le nouveau SDCI
Drôme (26)	PLH Valence Agglomération 2012-2018	Révision PLH Valence-Romans-Sud-Rhône-alpes 2016-2021	
Rhône (69)	PLH : - Grand Lyon – <u>DAP</u> - CC Pays de l'Ozon -CCPO - CC est Lyonnais - CCEL - CC Vallons du Lyonnais,- CCVL - CC du pays mornantais-COPAMO - CC Vallée du Garon-CCVG - CC Pays de l'Arbresle-CCPA	En cours de réengagement : - PLUIH Métropole de LYON <u>DAP</u> - PLH CCEL - PLH CCPO - PLH CCVG	
Savoie (73)	PLH CA Chambéry <u>DAP</u>		
Haute-Savoie (74)	PLH CC Bas Chablais 2015-2020	Réflexion CC Fier et Usse	
Franche Comté			
Jura (39)	PLH Communauté d'Agglomération du Grand Dole (CAGD) 2010-2015,		
Alsace			

Département	PLH exécutoire et mutualisant	PLH en cours d'élaboration/révision et mutualisant	Commentaires
Haut-Rhin (68)		Présentation mesure par les services Etat à CC3F	
Bas Rhin (67)		Elaboration du PLUIH Eurométropole de Strasbourg - DAP	
Aquitaine			
Dordogne (24)		Élaboration PLUIH Bergerac Révision PLH Périgueux	Sous réserve informations DDT
Lot-et-Garonne (47)		Révision du PLUIH Agen	
Languedoc-Roussillon – réponse partielle			
Gard (30)	PLH Alès agglomération <u>DAP</u> PLH Nîmes métropole <u>DAP</u>		
Hérault (34)	PLH Métropole Montpellier Méditerranée <u>DAP</u> PLH CA Béziers <u>DAP</u>		
Provence-Alpes-Côte-d'Azur			
Var (83)		Réflexion PLH Toulon-Provence-Méditerranée	
Bouches-du-Rhône (13)	PLH CA Pays d'Etoile et d'Aubagne 2014-2019 <u>DAP</u>		
Midi-Pyrénées			

* DAP = délégataire des aides à la pierre

Région	Départements non mutualisants	Commentaires le cas échéant
Rhône-Alpes	Ain (01)	
	Loire (42)	
Basse-Normandie	Tous	
Ile-de-France	Tous	
Lorraine	Tous	
Poitou-Charente	Tous	
Nord-Pas-de-Calais	Tous	

7. Liste des communes carencées

Liste des communes carencées (non exemptées) en 2015 – inventaire 2014 – Prélèvement 2015

dont 36 communes inscrites sur la liste du CIEC le 26 octobre 201

dont 11 communes inscrites sur la liste du CIEC le 13 avril 2016

dont CU ou CA devenues métropoles

Commune	Région	Dépt	Popu- lation 2014 com- mune	Taux de LLS à atteindre au 1/1/2014 pour les communes concernées par L.302-5 CCH	Nom Agglo	Nom EPCI	Taux LLS 2014	Total LLS 2014	Prélèvt brut redressé	Majorat° redressée	Prélèvt total redressé	Taux de majoration	Dépenses déductibles	Bénéficiaires locaux	Prélèveme- nt net (bénéficiair- es locaux)	reliquat disponible	Majoration nette (Fonds National)
Reyrieux	Rhône-Alpes	1	4202	25	Lyon	CC Dombes Saône Vallée	0,07	114	60067,46	18620,91	78688,37	31	0	EPF local		113751,01	0
Thoiry	Rhône-Alpes	1	5461	25	Genève (SUI) - Annemasse (partie française)	CC du Pays de Gex	0,14	332	53033,95	42427,16	95461,11	80	0	EPF local	53033,95	0	42427,16
Beausoleil	Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	1356 7	25	Menton - Monaco (partie française)	CA de la Riviera Française	0,08	537	152942,44	91291,34	244233,78	59,69	0	EPF Etat	152942,44	0	91291,34
Menton	Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	2892 6	25	Menton - Monaco (partie française)	CA de la Riviera Française	0,09	1439	500150,43	250075,22	750225,65	50	1955000	EPF Etat		0	0
Roquebrune-Cap-Martin	Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	1245 0	25	Menton - Monaco (partie française)	CA de la Riviera Française	0,04	263	303935,18	177285,39	481220,57	58,33	788879	EPF Etat		55882	0
Le Cannet	Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	4275 4	25	Nice	CA des Pays de Lérins	0,07	1606	617733,42	1050146,81	1667880,23	170	547400	EPF Etat	70333,42	0	1050146,8 1
Mandelieu-la-Napoule	Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	2200 4	25	Nice	CA des Pays de Lérins	0,08	997	566196,88	0	566196,88	0	565000	EPF Etat	0	0	0
Grasse	Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	5163 1	25	Nice	CA du Pays de Grasse	0,14	3197	517490,88	258745,44	776236,32	50	0	EPF Etat	316889,56	200601,32	258745,44
Pégomas	Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	7047	25	Nice	CA du Pays de Grasse	0,04	138	102540,93	202503,47	305044,4	400	0	EPF Etat	102540,93	0	202503,47
Peymeinade	Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	7913	25	Nice	CA du Pays de Grasse	0,05	198	129899,07	0	129899,07	0	46000	EPF Etat	5240,93	78658,14	0
Contes	Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	7095	25	Nice	CC du Pays des Paillons	0,05	141	105239,37	181501,96	286741,33	400	193478	EPF Etat		0	93263,33
Drap	Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	4297	25	Nice	CC du Pays des Paillons	0,16	272	19332,75	6443,61	25776,36	33,33	0	EPF Etat	19332,75	0	6443,61
Gattières	Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	4036	25	Nice	Métropole Nice Côte d'Azur	0,04	62	67595,55	54718,6	122314,15	80,95	0	EPCI déléataire	67595,55	0	54718,6
La Gaude	Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	6836	25	Nice	Métropole Nice Côte d'Azur	0,02	59	133812	111505,54	245317,54	83,33	0	EPCI déléataire	133812	0	111505,54
La Trinité	Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	1023 0	25	Nice	Métropole Nice Côte d'Azur	0,16	644				0	0	EPCI déléataire		0	0
Saint-Jeannet	Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	3783	25	Nice	Métropole Nice Côte d'Azur	0	5	85060,08	0	85060,08	0	311400	EPCI déléataire		0	0
Tourrette-Levens	Provence-Alpes-Côte d'Azur	6	4731	25	Nice	Métropole Nice Côte d'Azur	0,03	58	67554,41	116155,63	183710,04	400	0	EPCI déléataire	67554,41	0	116155,63
Vence	Provence-Alpes-Côte	6	1916	25	Nice	Métropole Nice Côte d'Azur	0,05	453	372950,55	0	372950,55	0	1142000	EPCI		736826,4	0

Commune	Région	Dépt	Popu- lation 2014 com- mune	Taux de LLS à atteindre au 1/1/2014 pour les communes concernées par L.302-5 CCH	Nom Agglo	Nom EPCI	Taux LLS 2014	Total LLS 2014	Prélèvt brut redressé	Majorat° redressée	Prélèvt total redressé	Taux de majoration	Dépenses déductibles	Bénéficiaires locaux	Prélève- ment net (bénéficiair- es locaux)	reliquat disponible	Majoration nette (Fonds National)
	d'Azur		0											délégataire			
Gruissan	Languedoc-Roussillon	11	4644	20		CA Le Grand Narbonne	0,05	137	44380,8	66571,21	110952,01	150	300000	EPF local		388398,36	0
Tarascon	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	1310 5	25		CA d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette	0,16	938				48	0	N.R.		217399,95	0
Éguilles	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	7504	25	Marseille - Aix-en- Provence	CA du Pays d'Aix en Provence (CAPA)	0,04	135	159624,96	102159,97	261784,93	64	0	EPF Etat	159624,96	0	102159,97
Gréasque	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	4112	25	Marseille - Aix-en- Provence	CA du Pays d'Aix en Provence (CAPA)	0,1	169	33328,8	30662,5	63991,3	92	27478,1	EPF Etat	5850,7	0	30662,5
Jouques	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	4248	25		CA du Pays d'Aix en Provence (CAPA)	0,09	170	62391,42	62391,42	124782,84	100	0	EPF Etat	62391,42	0	62391,42
Lambesc	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	9250	25		CA du Pays d'Aix en Provence (CAPA)	0,06	233	152053,12	71464,97	223518,09	47	130567,4	EPF Etat	21485,72	0	71464,97
Le Puy-Sainte-Réparate	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	5338	25		CA du Pays d'Aix en Provence (CAPA)	0,11	223	65802,51	38165,46	103967,97	58	0	EPF Etat	65802,51	0	38165,46
Les Pennes-Mirabeau	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	1953 4	25	Marseille - Aix-en- Provence	CA du Pays d'Aix en Provence (CAPA)	0,06	523	404008,8	404008,8	808017,6	100	250000	EPF Etat	86284,37	67724,43	404008,8
Meyrargues	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	3625	25		CA du Pays d'Aix en Provence (CAPA)	0,12	184	45615,64	37860,98	83476,62	83	0	EPF Etat	45615,64	0	37860,98
Meyreuil	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	5294	25	Marseille - Aix-en- Provence	CA du Pays d'Aix en Provence (CAPA)	0,09	212	121900,92	29256,22	151157,14	24	0	EPF Etat	121900,92	0	29256,22
Mimet	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	4508	25	Marseille - Aix-en- Provence	CA du Pays d'Aix en Provence (CAPA)	0,04	73	73547,52	93057,52	166605,04	172	0	EPF Etat	73547,52	0	93057,52
Rognes	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	4683	25		CA du Pays d'Aix en Provence (CAPA)	0,04	71	89179,62	46373,4	135553,02	52	0	EPF local		472567,14	0
Saint-Cannat	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	5474	25		CA du Pays d'Aix en Provence (CAPA)	0,09	204	75393,75	39204,75	114598,5	52	0	EPF Etat	75393,75	0	39204,75
Simiane-Collongue	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	5437	25	Marseille - Aix-en- Provence	CA du Pays d'Aix en Provence (CAPA)	0,06	129	91879,68	46858,64	138738,32	51	0	EPF Etat	91879,68	0	46858,64
Venelles	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	8227	25	Marseille - Aix-en- Provence	CA du Pays d'Aix en Provence (CAPA)	0,05	192	171773,16	79015,65	250788,81	46	81650	EPF Etat	90123,16	0	79015,65
Ventabren	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	4598	25		CA du Pays d'Aix en Provence (CAPA)	0	9	129265,51	121897,97	251163,48	500	161229,08	EPF local		0	89934,4
Auriol	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	1188 6	25	Marseille - Aix-en- Provence	CA du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (CAPAE)	0,07	336	119854,32	63522,79	183377,11	53	0	EPCI délégataire	119854,32	0	63522,79
Cuges-les-Pins	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	4898	25		CA du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (CAPAE)	0,04	85	55545,84	28883,84	84429,68	52	0	EPCI délégataire	55545,84	0	28883,84
La Bouilladisse	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	5997	25	Marseille - Aix-en- Provence	CA du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (CAPAE)	0,03	64	72316,05	68700,25	141016,3	95	0	EPCI délégataire	72316,05	0	68700,25
Peypin	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	5363	25	Marseille - Aix-en- Provence	CA du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (CAPAE)	0,04	85	76230,48	152460,96	228691,44	200	0	EPCI délégataire	76230,48	0	152460,96
Roquevaire	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	8548	25	Marseille - Aix-en- Provence	CA du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (CAPAE)	0,09	340	94120	87531,6	181651,6	93	0	EPCI délégataire	94120	0	87531,6

Commune	Région	Dépt	Popu- lation 2014 com- mune	Taux de LLS à atteindre au 1/1/2014 pour les communes concernées par L.302-5 CCH	Nom Agglo	Nom EPCI	Taux LLS 2014	Total LLS 2014	Prélèvt brut redressé	Majorat° redressée	Prélèvt total redressé	Taux de majoration	Dépenses déductibles	Bénéficiaires locaux	Prélève- ment net (bénéficiair- es locaux)	reliquat disponible	Majoration nette (Fonds National)
Cabannes	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	4341	20	Avignon	CA Rhône Alpilles Durance	0,05	87	41591,58	41591,58	83183,16	100	24000	EPF Etat	17591,58	0	41591,58
Châteaurenard	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	1566 5	20	Avignon	CA Rhône Alpilles Durance	0,14	991	69848,22	24446,88	94295,1	35	50000	EPF Etat	19848,22	0	24446,88
Noves	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	5238	20	Avignon	CA Rhône Alpilles Durance	0,08	175	46440,68	46440,68	92881,36	100	0	EPF Etat	46440,68	0	46440,68
Rognonas	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	4064	20	Avignon	CA Rhône Alpilles Durance	0,1	180	26852,04	13963,06	40815,1	52	0	EPF Etat	26852,04	0	13963,06
La Fare-les-Oliviers	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	7256	25		CA Salon Etang de Berre Durance (Agglopoie Provence)	0,03	115	108491,49	79198,79	187690,28	73	0	EPCI délégitaire	108491,49	0	79198,79
Lançon-Provence	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	8399	25		CA Salon Etang de Berre Durance (Agglopoie Provence)	0,01	43	120442,14	14453,06	134895,2	12	5740,8	EPCI délégitaire	114701,34	0	14453,06
Mallemort	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	6208	25		CA Salon Etang de Berre Durance (Agglopoie Provence)	0,05	141	99878,5	99878,5	199757	100	0	EPCI délégitaire	99878,5	0	99878,5
Péliganne	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	9585	25	Salon-de-Provence	CA Salon Etang de Berre Durance (Agglopoie Provence)	0,05	202	112001,66	224002,66	336004,32	200	7480,44	EPCI délégitaire	104521,22	0	224002,66
Rognac	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	1170 7	25	Marseille - Aix-en- Provence	CA Salon Etang de Berre Durance (Agglopoie Provence)	0,09	476	209451,48	186411,82	395863,3	89	20000	EPCI délégitaire		195725,22	180138,08
Sénas	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	6661	25		CA Salon Etang de Berre Durance (Agglopoie Provence)	0,11	312	63369,37	18377,12	81746,49	29	0	EPCI délégitaire	63369,37	0	18377,12
Velaux	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	8589	25	Marseille - Aix-en- Provence	CA Salon Etang de Berre Durance (Agglopoie Provence)	0,05	186	110470,25	110470,25	220940,5	100	0	EPCI délégitaire	110470,25	0	110470,25
Allauch	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	2024 3	25	Marseille - Aix-en- Provence	CU de Marseille Provence Métropole (MPM)	0,05	455	236917,44	49752,66	286670,1	21	180000	EPCI délégitaire	56917,44	0	49752,66
Carry-le-Rouet	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	6338	25		CU de Marseille Provence Métropole (MPM)	0,01	46	177675,75	210251,05	387926,8	136	0	EPCI délégitaire	177675,75	0	210251,05
Cassis	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	7712	25		CU de Marseille Provence Métropole (MPM)	0,08	330	168277,2	131256,22	299533,42	78	0	EPCI délégitaire	168277,2	0	131256,22
Ensuès-la-Redonne	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	5254	25		CU de Marseille Provence Métropole (MPM)	0	0	76864,5	51499,22	128363,72	67	0	EPCI délégitaire	76864,5	0	51499,22
Gémenos	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	6165	25	Marseille - Aix-en- Provence	CU de Marseille Provence Métropole (MPM)	0,06	158	206126,04	123675,62	329801,66	60	0	EPCI délégitaire	206126,04	0	123675,62
Gignac-la-Nerthe	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	9055	25	Marseille - Aix-en- Provence	CU de Marseille Provence Métropole (MPM)	0,05	190	104283,34	79255,34	183538,68	76	0	EPCI délégitaire	104283,34	0	79255,34
Marignane	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	3439 3	25	Marseille - Aix-en- Provence	CU de Marseille Provence Métropole (MPM)	0,13	1830	320575,36	121818,64	442394	38	1871758,89	EPCI délégitaire		0	0
Plan-de-Cuques	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	1097 4	25	Marseille - Aix-en- Provence	CU de Marseille Provence Métropole (MPM)	0,07	342	112787,49	58649,49	171436,98	52	0	EPCI délégitaire	112787,49	0	58649,49
Roquefort-la-Bédoule	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	5063	25		CU de Marseille Provence Métropole (MPM)	0,1	210	46344,24	13903,27	60247,51	30	0	EPCI délégitaire	46344,24	0	13903,27
Sausset-les-Pins	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	7740	25		CU de Marseille Provence Métropole (MPM)	0,04	148	110735,3	110735,3	221470,6	100	0	EPCI délégitaire	110735,3	0	110735,3

Commune	Région	Dépt	Popu- lation 2014 com- mune	Taux de LLS à atteindre au 1/1/2014 pour les communes concernées par L.302-5 CCH	Nom Agglo	Nom EPCI	Taux LLS 2014	Total LLS 2014	Prélèvt brut redressé	Majorat° redressée	Prélèvt total redressé	Taux de majoration	Dépenses déductibles	Bénéficiaires locaux	Prélève- ment net (bénéficiair- es locaux)	reliquat disponible	Majoration nette (Fonds National)
Fos-sur-Mer	Provence-Alpes-Côte d'Azur	13	1549 9	20	Marseille - Aix-en- Provence	CU de Marseille Provence Métropole (MPM)	0,18	1133	86373,43	39731,78	126105,21	46	0	EPF Etat	52373,43	34000	39731,78
Saint-Palais-sur-Mer	Poitou-Charentes	17	3947	25		CA Royan Atlantique	0	10	87700,26	0	87700,26	0	0	EPF Etat	87700,26	0	0
Vaux-sur-Mer	Poitou-Charentes	17	3879	25		CA Royan Atlantique	0,05	109	73412,52	0	73412,52	0	0	EPF Etat	73412,52	0	0
Chancelade	Aquitaine	24	4258	20	Périgueux	CA le grand Périgueux	0,11	217	20880,32	5583,4	26463,72	26,74	13433	FAU	3057,84	4389,48	5583,4
Trélissac	Aquitaine	24	7037	20	Périgueux	CA le grand Périgueux	0,06	204	72045,09	35194,03	107239,12	48,85	2143,6	FAU	69901,49	0	35194,03
Biguglia	Corse	2B	7322	25	Bastia	CC de Marana-Golo	0,03	96	90308,9	180617,8	270926,7	200	0	FAU	90308,9	0	180617,8
Saint-Hilaire-de-Brethmas	Languedoc-Roussillon	30	4228	20	Alès	CA Alès Agglomération	0,05	98	39519	4347	43866	11	0	EPCI déléataire	39519	0	4347
Saint-Privat-des-Vieux	Languedoc-Roussillon	30	4737	20	Alès	CA Alès Agglomération	0,04	86	54783	78444	133227	150	0	EPCI déléataire	54783	0	78444
Bouillargues	Languedoc-Roussillon	30	6183	20		CA de Nîmes Métropole	0,04	102	57755	20214	77969	35	77177	EPCI déléataire		0	0
Générac	Languedoc-Roussillon	30	3983	20		CA de Nîmes Métropole	0,03	43	34593	33210	67803	96	0	EPCI déléataire	34593	0	33210
Marguerites	Languedoc-Roussillon	30	8601	20	Nîmes	CA de Nîmes Métropole	0,06	219	63612	63612	127224	100	194542	EPCI déléataire		0	0
Milhaud	Languedoc-Roussillon	30	5762	20	Nîmes	CA de Nîmes Métropole	0,09	199	35438	28351	63789	80	0	EPCI déléataire	35438	0	28351
Poullx	Languedoc-Roussillon	30	4045	20		CA de Nîmes Métropole	0	6	31236	31236	62472	100	0	EPCI déléataire		97725	0
Les Angles	Languedoc-Roussillon	30	8275	25	Avignon	CA du Grand Avignon (COGA)	0,08	337	150925	226387	377312	150	241268	EPF local		0	136044
Rochefort-du-Gard	Languedoc-Roussillon	30	7443	25		CA du Grand Avignon (COGA)	0,06	175	70381	84458	154839	120	333015	EPF local		0	0
Villeneuve-lès-Avignon	Languedoc-Roussillon	30	1226 6	25	Avignon	CA du Grand Avignon (COGA)	0,07	400	196646	133720	330366	68	414170	EPF local		0	0
Uchaud	Languedoc-Roussillon	30	4187	20	Nîmes	CC Rhony, Vistre, Vidourle	0,07	119	28130	22504	50634	80	0	EPF Etat	28130	0	22504
Rousson	Languedoc-Roussillon	30	3786	20	Alès	CC Vivre en Cévenne	0,02	26	23915	0	23915	0	0	EPF Etat	23915	0	0
Frouzins	Midi-Pyrénées	31	8228	25	Toulouse	CC Axe Sud	0,11	405	58135,3	0	58135,3	0	307200	FAU		0	0
Saint-Alban	Midi-Pyrénées	31	5735	25	Toulouse	CU Toulouse Métropole	0,12	288	71238,39	40605,88	111844,27	57	0	EPCI déléataire	71238,39	0	40605,88
Coutras	Aquitaine	33	8062	20		CA du Libournais	0,09	358	45198,94	2257,45	47456,39	5	0	FAU	45198,94	0	2257,45
Saint-Denis-de-Pile	Aquitaine	33	5172	20		CA du Libournais	0,1	204	19383,89	969,17	20353,06	5	0	FAU	19383,89	0	969,17
Cadaujac	Aquitaine	33	5098	25	Bordeaux	CC de Montesquieu	0,12	293	43124,61	2156,23	45280,84	5	0	FAU	43124,61	0	2156,23
Carignan-de-Bordeaux	Aquitaine	33	3716	25	Bordeaux	CC de Montesquieu	0,11	160	26227,51	1311,38	27538,89	5	0	FAU	26227,51	0	1311,38
Tresses	Aquitaine	33	4241	25	Bordeaux	CC des Coteaux Bordelais	0,17	292	24215	1210,75	25425,75	5	0	FAU		109076,8	0
Saint-Sulpice-et-Cameyrac	Aquitaine	33	4419	25	Bordeaux	CC du Secteur de Saint Loubes	0,09	162	42084,24	2104,28	44188,52	5	0	FAU		597338,39	0
Le Pian-Médoc	Aquitaine	33	5818	25	Bordeaux	CC Médoc Estuaire	0,08	193	60659,07	28838,05	89497,12	47,54	8631,05	FAU	52028,02	0	28838,05

Commune	Région	Dépt	Popu- lation 2014 com- mune	Taux de LLS à atteindre au 1/1/2014 pour les communes concernées par L.302-5 CCH	Nom Agglo	Nom EPCI	Taux LLS 2014	Total LLS 2014	Prélèvt brut redressé	Majorat° redressée	Prélèvt total redressé	Taux de majoration	Dépenses déductibles	Bénéficiaires locaux	Prélève- ment net (bénéficiair- es locaux)	reliquat disponible	Majoration nette (Fonds National)
Sérignan	Languedoc-Roussillon	34	6740	20		CA de Béziers-Méditerranée	0,02	81	73941	110912	184853	150	0	EPCI déléataire	53902	20039	110912
Valras-Plage	Languedoc-Roussillon	34	4465	20		CA de Béziers-Méditerranée	0,02	47	92303	92303	184606	100	244999	EPCI déléataire		0	0
Villeneuve-lès-Béziers	Languedoc-Roussillon	34	4102	20	Béziers	CA de Béziers-Méditerranée	0,02	47	73766	110649	184415	150	0	EPCI déléataire	73766	0	110649
Lattes	Languedoc-Roussillon	34	15754	25	Montpellier	CA de Montpellier	0,06	435	306656	40448	347104	13,19	275862	EPCI déléataire	30794	0	40448
Pérols	Languedoc-Roussillon	34	8547	25	Montpellier	CA de Montpellier	0,02	65	220472	202989	423461	92,07	0	EPCI déléataire	220472	0	202989
Pignan	Languedoc-Roussillon	34	6446	25		CA de Montpellier	0,09	245	69180	51608	120788	74,6	0	EPCI déléataire	69180	0	51608
Saint-Georges-d'Orques	Languedoc-Roussillon	34	5368	25		CA de Montpellier	0,1	216	62057	124114	186171	200	0	EPCI déléataire	62057	0	124114
Vendargues	Languedoc-Roussillon	34	5792	25	Montpellier	CA de Montpellier	0,08	214	126522	189783	316305	150	0	EPCI déléataire	126522	0	189783
Balaruc-les-Bains	Languedoc-Roussillon	34	6911	25	Sète	CA du Bassin de Thau	0,09	324	83647	83647	167294	100	0	EPCI déléataire	83647	0	83647
Florensac	Languedoc-Roussillon	34	4909	25		CA Hérault-Méditerranée	0,08	176	44184	14934	59118	33,8	0	EPCI déléataire	44184	0	14934
Montagnac	Languedoc-Roussillon	34	3652	25		CA Hérault-Méditerranée	0,1	187	26927	14522	41449	53,93	0	EPCI déléataire		27858	13591
Pézenas	Languedoc-Roussillon	34	8290	25		CA Hérault-Méditerranée	0,18	738	36640	33364	70004	91,06	0	EPCI déléataire		81376	0
Vias	Languedoc-Roussillon	34	5328	25		CA Hérault-Méditerranée	0,05	122	51227	76841	128068	150	0	EPCI déléataire		85179	42889
Sassenage	Rhône-Alpes	38	11190	25	Grenoble	CA de Grenoble-Alpes-Métropole (Métro)	0,11	530	155649,72	0	155649,72	0	0	EPCI déléataire	155649,72	0	0
Ruy	Rhône-Alpes	38	4253	20	Bourgoin-Jallieu	CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)	0,04	74	57623,35	0	57623,35	0	146000	EPF Etat		0	0
Le Versoud	Rhône-Alpes	38	4675	25	Grenoble	CC du Pays du Grésivaudan (CCPG)	0,21	386	16234,33	0	16234,33	0	8599,24	FAU	7612,12	22,97	0
Chécy	Centre	45	8415	20	Orléans	CA Orléans Val de Loire (AggLO)	0,08	284	63779,97	51023,98	114803,95	80	221440	EPCI déléataire		0	0
Saint-Denis-en-Val	Centre	45	7166	20	Orléans	CA Orléans Val de Loire (AggLO)	0,11	340	40480,96	24288,58	64769,54	60	0	EPCI déléataire	40480,96	0	24288,58
Layrac	Aquitaine	47	3542	20		CA d'Agen	0,09	142	22193	1707	23900	7,69	0	EPF local	18157	4036	1707
Marmande	Aquitaine	47	18218	20		CA Val de Garonne Agglomération	0,14	1223	90927,38	4546	95473,38	5	48999	FAU		145256	0
La Séguinière	Pays de la Loire	49	3851	20	Cholet	CA du Choletais	0,07	105	41442,48	82884,97	124327,45	200	0	Néant		112458,58	11868,87
Provin	Nord-Pas-de-Calais	59	4155	20	Béthune	CC de la Haute Deûle	0,14	230	6466,1	0	6466,1	0	0	EPF Etat	6466,1	0	0
Baisieux	Nord-Pas-de-Calais	59	4512	25	Lille (partie française)	CU Lille Métropole	0,11	197	33861,05	33861,05	67722,1	100	0	EPCI déléataire	33861,05	0	33861,05

Commune	Région	Dépt	Popu- lation 2014 com- mune	Taux de LLS à atteindre au 1/1/2014 pour les communes concernées par L.302-5 CCH	Nom Agglo	Nom EPCI	Taux LLS 2014	Total LLS 2014	Prélèvt brut redressé	Majorat° redressée	Prélèvt total redressé	Taux de majoration	Dépenses déductibles	Bénéficiaires locaux	Prélève- ment net (bénéficiair- es locaux)	reliquat disponible	Majoration nette (Fonds National)
Bousbecque	Nord-Pas-de-Calais	59	4700	25	Lille (partie française)	CU Lille Métropole	0,16	290	35518,17	0	35518,17	0	0	EPCI délégué	35518,17	0	0
Houplines	Nord-Pas-de-Calais	59	7712	25	Armentières (partie française)	CU Lille Métropole	0,15	461	39525,16	0	39525,16	0	23264	EPCI délégué	16261,16	0	0
Sequedin	Nord-Pas-de-Calais	59	4356	25	Lille (partie française)	CU Lille Métropole	0,05	80	62586,12	31293,06	93879,18	50	53615,9	EPCI délégué		16046,02	24217,26
Ciboure	Aquitaine	64	6864	25	Bayonne (partie française)	CA Sud Pays Basque	0,1	366	86055,5	29671,94	115727,44	34,48	42128,75	EPF local	43926,75	0	29671,94
Cabestany	Languedoc-Roussillon	66	9199	20	Perpignan	CA Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération (PMCA)	0,14	598	44551,51	22275,76	66827,27	50	0	EPCI délégué	44551,51	0	22275,76
Canet-en-Roussillon	Languedoc-Roussillon	66	1309 1	20		CA Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération	0,06	478	173120,12	173120,12	346240,24	100	120000	EPCI délégué	3120,12	50000	173120,12
Le Barcarès	Languedoc-Roussillon	66	4108	20		CA Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération	0,01	27	69776,18	13955,24	83731,42	20	0	EPCI délégué	69776,18	0	13955,24
Rivesaltes	Languedoc-Roussillon	66	8167	20	Perpignan	CA Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération	0,12	476	58016,85	24175,62	82192,47	41,67	0	EPCI délégué	58016,85	0	24175,62
Sainte-Marie	Languedoc-Roussillon	66	4650	20		CA Perpignan Méditerranée - (Communauté d'Agglomération (PMCA)	0,04	99	39700	0	39700	0	0	EPCI délégué	39700	0	0
Saint-Estève	Languedoc-Roussillon	66	1090 5	20	Perpignan	CA Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération (PMCA)	0,12	647	57815,46	6544,71	64360,17	11,32	0	EPCI délégué		1594640,97	0
Saint-Laurent-de-la-Salanque	Languedoc-Roussillon	66	9014	20		CA Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération (PMCA)	0,08	387	57518,83	0	57518,83	0	0	EPCI délégué	57518,83	0	0
Schweighouse-sur-Moder	Alsace	67	4921	20	Haguenau	CC de la Région de Haguenau	0,12	246	41509,52	0	41509,52	0	0	FAU		46284,64	0
Eckbolsheim	Alsace	67	6514	25	Strasbourg (partie française)	CU de Strasbourg	0,09	269	108748	43499,2	152247,2	40	0	EPCI délégué	108748	0	43499,2
La Wantzenau	Alsace	67	5837	25		CU de Strasbourg	0,02	40	133585,2	0	133585,2	0	0	EPCI délégué	133585,2	0	0
Reichstett	Alsace	67	4400	25	Strasbourg (partie française)	CU de Strasbourg	0,1	194	68584,39	13716,88	82301,27	20	0	EPCI délégué	68584,39	0	13716,88
Vendenheim	Alsace	67	5544	25	Strasbourg (partie française)	CU de Strasbourg	0,07	156	104763,34	20952,67	125716,01	20	99000	EPCI délégué	5763,34	0	20952,67
Turckheim	Alsace	68	3731	20	Colmar	CA de Colmar	0,1	188	37100,9	9275,22	46376,12	25	46877,26	FAU		145148,17	0
Wintzenheim	Alsace	68	7573	20	Colmar	CA de Colmar	0,13	439	37908,33	10993,42	48901,75	29	0	FAU	37908,33	0	10993,42
Bollwiller	Alsace	68	3618	20	Mulhouse	CA Mulhouse Alsace Agglomération (m2A)	0,13	198	15268,55	0	15268,55	0	0	EPCI délégué	15268,55	0	0
Habsheim	Alsace	68	4865	20	Mulhouse	CA Mulhouse Alsace Agglomération (m2A)	0,09	200	52512,22	0	52512,22	0	132000	EPCI délégué		166980,46	0
Rixheim	Alsace	68	1314 5	20	Mulhouse	CA Mulhouse Alsace Agglomération (m2A)	0,13	802	99797,54	0	99797,54	0	0	EPCI délégué	99797,54	0	0
Blotzheim	Alsace	68	4172	20		CC des Trois Frontières	0,04	87	107395,6	107395,59	214791,19	100	0	FAU	107395,6	0	107395,59
Chazay-d'Azergues	Rhône-Alpes	69	3878	25	Lyon	CC Beaujolais Pierres Dorées	0,04	69	50955,09	45130,92	96086,01	88,57	0	EPF Etat	50955,09	0	45130,92

Commune	Région	Dépt	Popu- lation 2014 com- mune	Taux de LLS à atteindre au 1/1/2014 pour les communes concernées par L.302-5 CCH	Nom Agglo	Nom EPCI	Taux LLS 2014	Total LLS 2014	Prélèvt brut redressé	Majorat° redressée	Prélèvt total redressé	Taux de majoration	Dépenses déductibles	Bénéficiaires locaux	Prélève- ment net (bénéficiair- es locaux)	reliquat disponible	Majoration nette (Fonds National)
Vaugneray	Rhône-Alpes	69	4915	25	Lyon	CC des Vallons du Lyonnais (CCVL)	0,12	245	35728,56	21265,64	56994,2	59,52	0	EPF Etat	35728,56	0	21265,64
Communay	Rhône-Alpes	69	4031	25	Lyon	CC du pays de l'Ozon	0,09	139	46297,8	69446,7	115744,5	150	0	EPF Etat	18369,78	27928,02	69446,7
Ternay	Rhône-Alpes	69	5357	25	Lyon	CC du pays de l'Ozon	0,09	191	57523,07	28761,76	86284,83	50	0	EPF Etat	57523,07	0	28761,54
Champagne-au-Mont-d'Or	Rhône-Alpes	69	5165	25	Lyon	CU de Lyon (Grand Lyon)	0,19	494	45302,35	31281,27	76583,62	69,05	0	EPCI déléataire	45302,35	0	31281,27
Charbonnières-les-Bains	Rhône-Alpes	69	4782	25	Lyon	CU de Lyon (Grand Lyon)	0,1	213	70220,26	280881,05	351101,31	400	5534	EPCI déléataire		401436,68	0
Charly	Rhône-Alpes	69	4481	25	Lyon	CU de Lyon (Grand Lyon)	0,03	52	68589,26	68589,26	137178,52	100	21036	EPCI déléataire	47553,26	0	68589,26
Collonges-au-Mont-d'Or	Rhône-Alpes	69	3802	25	Lyon	CU de Lyon (Grand Lyon)	0,07	117	84003,72	25847,94	109851,66	30,77	0	EPCI déléataire	12133,65	71870,07	25847,94
Dardilly	Rhône-Alpes	69	8450	25	Lyon	CU de Lyon (Grand Lyon)	0,18	602	63413,74	40711,62	104125,36	64,2	33922,1	EPCI déléataire		271425,43	0
Changé	Pays de la Loire	72	6289	20	Le Mans	CC du Sud Est du Pays Manceau	0,08	207	36132	18066	54198	50	321451,79	FAU		92083,14	0
Barberaz	Rhône-Alpes	73	4585	20	Chambéry	CA Chambéry Métropole	0,1	233	37458,28	16856,23	54314,51	45	0	EPCI déléataire	37458,28	0	16856,23
Ville-la-Grand	Rhône-Alpes	74	8083	25	Genève (SUI) - Annemasse (partie française)	CA Annemasse-Les Voirons- Agglomération	0,18	685	59113,55	16551,79	75665,34	28	0	EPCI déléataire	59113,55	0	16551,79
Thyez	Rhône-Alpes	74	5717	25	Cluses	CC Cluses-Arve et Montagnes	0,15	376	84332,56	27829,74	112162,3	33	0	EPF local		189737,19	0
Saint-Jorioz	Rhône-Alpes	74	5738	25	Annecy	CC de la Rive Gauche du Lac d'Annecy	0,09	240	82993,16	82993,16	165986,32	100	0	EPF local	82993,16	0	82993,16
Sévrier	Rhône-Alpes	74	4005	25	Annecy	CC de la Rive Gauche du Lac d'Annecy	0,05	98	77180,16	77180,16	154360,32	100	54039,01	EPF local	23141,15	0	77180,16
Collonges-sous-Salève	Rhône-Alpes	74	3777	25	Genève (SUI) - Annemasse (partie française)	CC du Genevois	0,04	69	51119	44473,53	95592,53	87	0	EPF local	51119	0	44473,53
Publier	Rhône-Alpes	74	6288	25	Thonon-les-Bains	CC du Pays d'Evian	0,16	470	100036,94	100036,94	200073,88	100	0	EPF local	100036,94	0	100036,94
Marignier	Rhône-Alpes	74	6228	25	Cluses	CC Faucigny-Glières	0,12	314	89768,96	70917,48	160686,44	79	0	FAU	89768,96	0	70917,48
Conches-sur-Gondoire	Île-de-France	77	1735	25	Paris	CA Marne et Gondoire	0,03	20	19279,07	19279,07	38558,14	100	45556,96	EPF Etat		0	0
Dampmart	Île-de-France	77	3179	25	Paris	CA Marne et Gondoire	0,1	121	24799,73	20087,78	44887,51	81	0	EPF Etat		49307,11	0
Seine-Port	Île-de-France	77	1960	20		CA Melun Val de Seine	0,01	7	22192,34	14868,87	37061,21	67	21087,69	EPCI déléataire	1104,65	0	14868,87
Lésigny	Île-de-France	77	7429	25	Paris	CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts	0,09	257	53214,64	45764,59	98979,23	86	0	EPF Etat	53214,64	0	45764,59
Ozoir-la-Ferrière	Île-de-France	77	2012 3	25	Paris	CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts	0,15	1176				63	0	EPF Etat		0	0
Pringy	Île-de-France	77	2459	25	Paris	CC Seine Ecole	0,08	97	34003,01	0	34003,01	0	20000	EPF Etat	14003,01	0	0
Maurecourt	Île-de-France	78	4328	25	Paris	CA de Cergy-Pontoise	0,17	283	29393	29393	58786	100	0	EPCI déléataire	29393	0	29393
Guerville	Île-de-France	78	2109	25		CA de Mantes en Yvelines	0,01	10	68235,48	14328,54	82564,02	21	0	EPF local		922216,92	0

Commune	Région	Dépt	Popu- lation 2014 com- mune	Taux de LLS à atteindre au 1/1/2014 pour les communes concernées par L.302-5 CCH	Nom Agglo	Nom EPCI	Taux LLS 2014	Total LLS 2014	Prélèvt brut redressé	Majorat° redressée	Prélèvt total redressé	Taux de majoration	Dépenses déductibles	Bénéficiaires locaux	Prélève- ment net (bénéficiair es locaux)	reliquat disponible	Majoration nette (Fonds National)
Orgeval	Île-de-France	78	5919	25	Paris	CA des 2 Rives de la Seine	0,06	120	125829,75	31458,5	157288,25	25	0	EPF Etat	125829,75	0	31458,5
Triel-sur-Seine	Île-de-France	78	1154 9	25	Paris	CA des 2 Rives de la Seine	0,1	461	144492,5	92473,75	236966,25	64	272906,27	EPF local		0	0
Le Vésinet	Île-de-France	78	1592 9	25	Paris	CC de la Boucle de la Seine	0,1	644	294348,47	0	294348,47	0	242107	EPF Etat	52241,47	0	0
Chevreuse	Île-de-France	78	5808	25	Paris	CC de la haute vallée de Chevreuse	0,1	230	83257,2	55780,92	139038,12	67	0	EPF Etat	83257,2	0	55780,92
Maisons-Laffitte	Île-de-France	78	2312 5	25	Paris	CC Maisons-Mesnil	0,11	1178	310760,97	0	310760,97	0	690000	EPF local		660129,34	0
L'Étang-la-Ville	Île-de-France	78	4729	25	Paris	CC Saint Germain Seine et Forêts	0,04	76	84145,56	149948,21	234093,77	200	0	EPF Etat	84145,56	0	149948,21
Montauban	Midi-Pyrénées	82	5653 6	20	Montauban	CA Grand Montauban	0,16	4571				0	0	EPCI délégitaire		0	0
Flayosc	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	4393	25	Draguignan	CA Dracénoise	0,05	99	74733,93	29895,36	104629,29	40	120000	EPF local		0	0
Le Muy	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	9189	25	Draguignan	CA Dracénoise	0,06	237	112196,76	73601,32	185798,08	65,6	0	EPCI délégitaire	112196,76	0	73601,32
Les Arcs	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	6743	25	Draguignan	CA Dracénoise	0,05	178	102910,88	205821,76	308732,64	200	0	EPCI délégitaire	102910,88	0	205821,76
Lorgues	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	9004	25		CA Dracénoise	0,06	263	124811,61	257260,49	382072,1	400	0	EPCI délégitaire	124811,61	0	257260,49
Carqueiranne	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	9894	25	Toulon	CA Toulon Provence Méditerranée	0,06	284	179628,39	76500,72	256129,11	42,59	310000	EPF local		0	0
La Crau	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	1685 5	25	Toulon	CA Toulon Provence Méditerranée	0,05	379	207000	141768	348768	68,49	0	EPF Etat	207000	0	141768
La Valette-du-Var	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	2085 1	25	Toulon	CA Toulon Provence Méditerranée	0,12	1259	330080,06	251722,07	581802,13	76,26	0	EPF Etat	133770,42	196309,64	251722,07
Fréjus	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	5234 4	25	Fréjus	CA Var Estérel Méditerranée (CAVEM)	0,1	2545	628677,99	208160,55	836838,54	33,11	48555	EPCI délégitaire	7035,1	573087,89	208160,55
Solliès-Pont	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	1156 8	25	Toulon	CC de la Vallée du Gapeau	0,09	450	102936,96	0	102936,96	0	0	EPF local		213000	0
Solliès-Toucas	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	5251	25	Toulon	CC de la Vallée du Gapeau	0,01	18	68773,5	149277,96	218051,46	400	0	EPF Etat	68773,5	0	149277,96
Bandol	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	7663	25	Toulon	CC du Sud Sainte Baume	0,06	345	256983,04	65320,96	322304	25,42	0	EPF Etat	256983,04	0	65320,96
La Cadière-d'Azur	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	5410	25	Toulon	CC du Sud Sainte Baume	0,05	115	76430,9	105300,07	181730,97	300	0	EPF local		591243,53	0
Le Beausset	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	9092	25	Toulon	CC du Sud Sainte Baume	0,01	44	154224,59	154224,59	308449,18	100	0	EPF Etat	154224,59	0	154224,59
Le Castellet	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	4022	25	Toulon	CC du Sud Sainte Baume	0,01	24	71247,33	119976,33	191223,66	400	0	EPF Etat	71247,33	0	119976,33
Sanary-sur-Mer	Provence-Alpes-Côte d'Azur	83	1584 4	25	Toulon	CC du Sud Sainte Baume	0,04	337	444458,8	444458,8	888917,6	100	880000	EPF local		71715,76	0

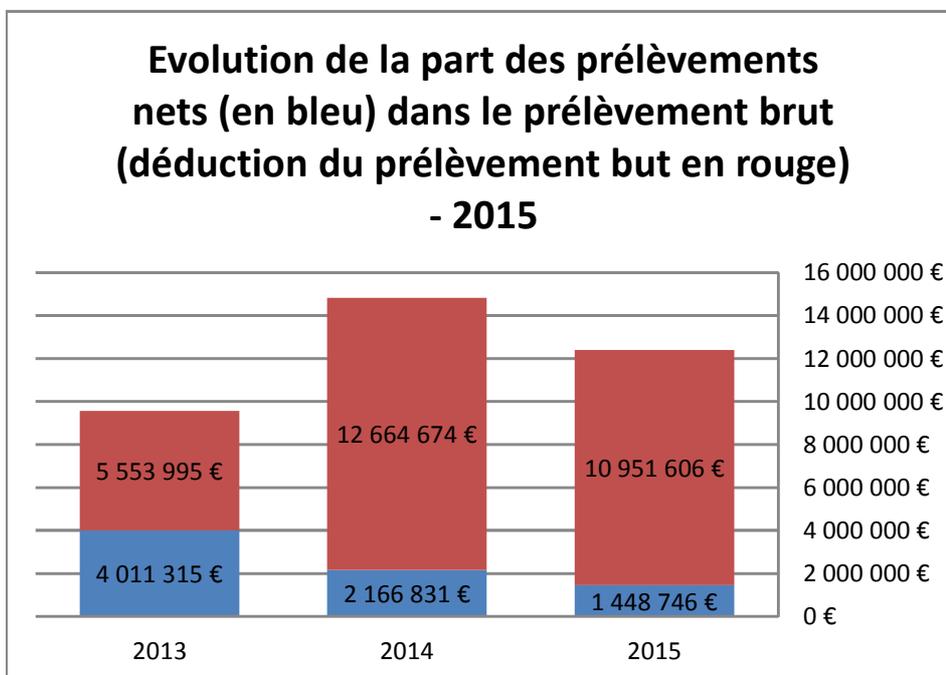
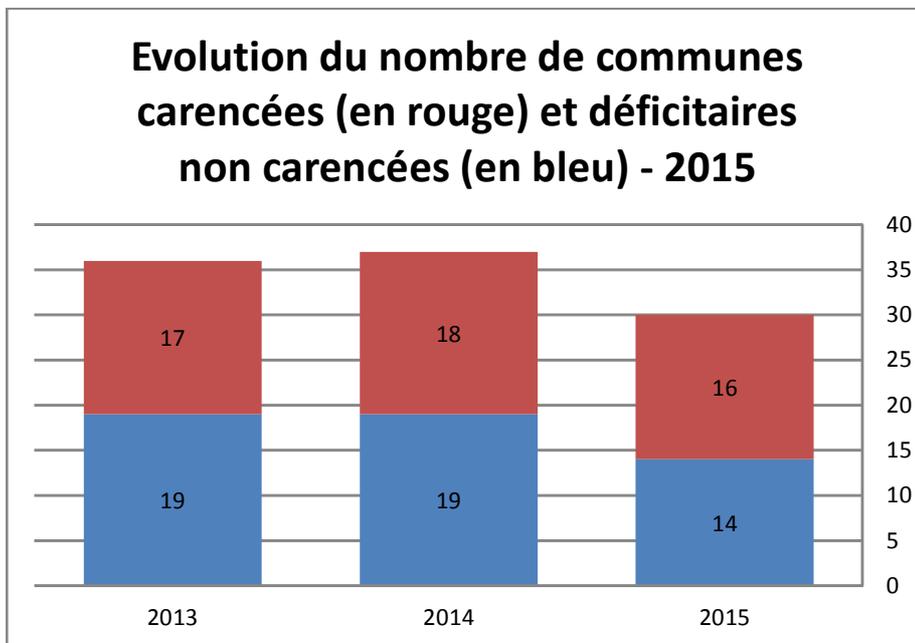
Commune	Région	Dépt	Popu- lation 2014 com- mune	Taux de LLS à atteindre au 1/1/2014 pour les communes concernées par L.302-5 CCH	Nom Agglo	Nom EPCI	Taux LLS 2014	Total LLS 2014	Prélèvt brut redressé	Majorat° redressée	Prélèvt total redressé	Taux de majoration	Dépenses déductibles	Bénéficiaires locaux	Prélève- ment net (bénéficiair- es locaux)	reliquat disponible	Majoration nette (Fonds National)
Caumont-sur-Durance	Provence-Alpes-Côte d'Azur	84	4642	25		CA du Grand Avignon (COGA)	0	7	80827,65	0	80827,65	0	10300	EPF Etat		164541,69	0
Morières-lès-Avignon	Provence-Alpes-Côte d'Azur	84	7741	25	Avignon	CA du Grand Avignon (COGA)	0,08	283	96987,15	0	96987,15	0	5252,43	EPF Etat	81850,94	9883,78	0
Saint-Saturnin-lès-Avignon	Provence-Alpes-Côte d'Azur	84	4820	25	Avignon	CA du Grand Avignon (COGA)	0,07	147	51052,3	49918,93	100971,23	97,78	0	EPF Etat	51052,3	0	49918,93
Vedène	Provence-Alpes-Côte d'Azur	84	1061 9	25	Avignon	CA du Grand Avignon (COGA)	0,14	602	108272,31	22043,06	130315,37	24,1	180000	EPF Etat		58587,68	0
Pertuis	Provence-Alpes-Côte d'Azur	84	1903 3	25		CA du Pays d'Aix en Provence (CAPA)	0,1	877	302292,64	0	302292,64	0	0	EPF Etat	302292,64	0	0
Aubignan	Provence-Alpes-Côte d'Azur	84	5164	20	Avignon	CA Ventoux-Comtat-Venaissin (COVE)	0,05	113	43022,42	18848,12	61870,54	43,21	0	EPF Etat	9023,41	33999,01	18848,12
Mazan	Provence-Alpes-Côte d'Azur	84	5791	20	Avignon	CA Ventoux-Comtat-Venaissin (COVE)	0,02	45	62645,37	0	62645,37	0	0	EPF Etat	62645,37	0	0
Monteux	Provence-Alpes-Côte d'Azur	84	1112 2	25	Avignon	CC des Sorgues du Comtat	0,12	621	114366,42	0	114366,42	0	1830	EPF Etat	112536,42	0	0
Pernes-les-Fontaines	Provence-Alpes-Côte d'Azur	84	1049 6	25	Avignon	CC des Sorgues du Comtat	0,05	214	138821,76	101714,7	240536,46	73,27	0	EPF Etat	138821,76	0	101714,7
Brunoy	Île-de-France	91	2549 2	20	Paris	CA du Val d'Yerres (CAVY)	0,2	2056				58	0	EPF Etat		0	0
Yerres	Île-de-France	91	2893 3	20	Paris	CA du Val d'Yerres (CAVY)	0,14	1641	120765,15	49513,71	170278,86	41	322578	EPF Etat		921083	0
Épinay-sur-Orge	Île-de-France	91	1034 9	25	Paris	CA Europ'Essonne (CAEE)	0,12	492	86584,5	44158,09	130742,59	51	0	EPF Etat	86584,5	0	44158,78
Linaz	Île-de-France	91	6519	25	Paris	CA Europ'Essonne (CAEE)	0,07	182	98122,13	257079,98	355202,11	262	0	EPF Etat	98122,13	0	257079,98
Monthéry	Île-de-France	91	7019	25	Paris	CA Europ'Essonne (CAEE)	0,1	315	89147,96	0	89147,96	0	0	EPF Etat	89147,96	0	0
Neuilly-sur-Seine	Île-de-France	92	6179 7	25	Paris	Métropole du Grand Paris	0,06	1697	2965434	1186173,6	4151607,6	40	5395497	N.R.		0	0
Coubron	Île-de-France	93	4712	25	Paris	Métropole du Grand Paris	0,06	105	57888,99	39943,4	97832,39	69	57500	EPF Etat	0	0	39943,4
Gournay-sur-Marne	Île-de-France	93	6485	25	Paris	Métropole du Grand Paris	0,07	185	91667,14	89833,8	181500,94	98	0	EPF Etat	91667,14	0	89833,8
Vaujours	Île-de-France	93	6643	25	Paris	Métropole du Grand Paris	0,1	288	159418,98	159418,98	318837,96	100	94500	EPF Etat	64918,98	0	159418,98
Bry-sur-Marne	Île-de-France	94	1598 7	25	Paris	Métropole du Grand Paris	0,15	1000	178909,69	178909,69	357819,38	100	120000	EPF Etat	58909,69	0	178909,69
Saint-Mandé	Île-de-France	94	2229 2	25	Paris	Métropole du Grand Paris	0,11	1154	313169,41	159716,4	472885,81	51	378815	Néant		345321,92	0
Saint-Maur-des-Fossés	Île-de-France	94	7481 8	25	Paris	Métropole du Grand Paris	0,07	2521	1421207,8 6	2842415,72	4263623,58	200	913071	Néant		1159435,71	2191116,8 7
Ormesson-sur-Marne	Île-de-France	94	9921	25	Paris	CA Haut Val de Marne	0,02	83	182107,21	364214,43	546321,63	200	445000	Néant		0	71620,79
Nogent-sur-Marne	Île-de-France	94	3179 5	25	Paris	CA Vallée de la Marne	0,13	1893	394166,19	220733,07	614899,26	56	0	EPF Etat	356200,13	37966,06	220733,07

Commune	Région	Dépt	Popu- lation 2014 com- mune	Taux de LLS à atteindre au 1/1/2014 pour les communes concernées par L.302-5 CCH	Nom Agglo	Nom EPCI	Taux LLS 2014	Total LLS 2014	Prélèvt brut redressé	Majorat° redressée	Prélèvt total redressé	Taux de majoration	Dépenses déductibles	Bénéficiaires locaux	Prélève- ment net (bénéficiair- es locaux)	reliquat disponible	Majoration nette (Fonds National)
Périgny	Île-de-France	94	2352	25	Paris	CC du Plateau Briard	0,05	52	31702,58	63405,17	95107,75	200	0	EPF Etat	31702,58	0	63405,17
Andilly	Île-de-France	95	2520	25	Paris	CA de la Vallée de Montmorency	0,16	142	15788,13	47364,39	63152,52	300	0	EPF Etat		48733,11	14419,41
Margency	Île-de-France	95	2872	25	Paris	CA de la Vallée de Montmorency	0,1	110	27772,52	0	27772,52	0	0	EPF Etat	8572,52	19200	0
Beauchamp	Île-de-France	95	8713	25	Paris	CA Le Parisis	0,16	577	95239,65	0	95239,65	0	0	EPF Etat		339070,83	0
La Frette-sur-Seine	Île-de-France	95	4574	25	Paris	CA Le Parisis	0,02	41	60130,01	120260,03	180390,04	200	0	EPF Etat	60130,01	0	120260,03
Montlignon	Île-de-France	95	2607	25	Paris	CA Val et Forêt	0,02	24	42370,16	84740,33	127110,49	200	0	EPF Etat		42924,76	84185,73
Frépillon	Île-de-France	95	2820	25	Paris	CC de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes	0,12	141	22403,1	22403,1	44806,2	100	0	EPF Etat		227654	0
Mériel	Île-de-France	95	4756	25	Paris	CC de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes	0,1	193	40645,94	0	40645,94	0	0	EPF Etat	40645,94	0	0
Méry-sur-Oise	Île-de-France	95	9290	25	Paris	CC de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes	0,17	567	36130,1	0	36130,1	0	0	EPF Etat	36130,1	0	0
Parmain	Île-de-France	95	5553	25	Paris	CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	0,07	141	51966,77	0	51966,77	0	45000	EPF Etat	6966,77	0	0
Nesles-la-Vallée	Île-de-France	95	1808	25	Paris	CC de la Vallée du Sausseron	0,05	37	26508,22	10603,29	37111,51	40	0	EPF Etat	26508,22	0	10603,29

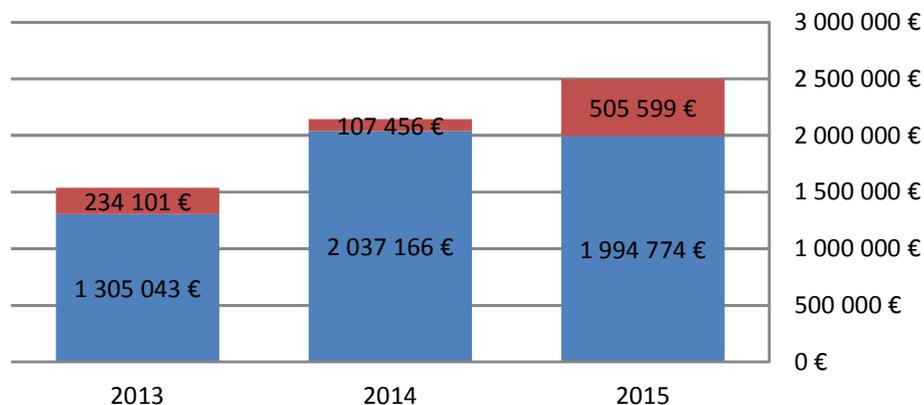
8. Monographies des principaux départements concernés par les communes carencées (graphiques)

Région PACA

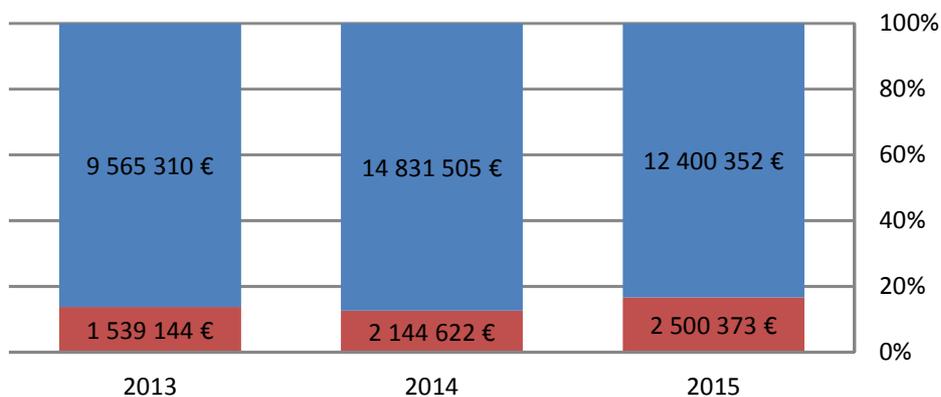
Alpes-Maritimes



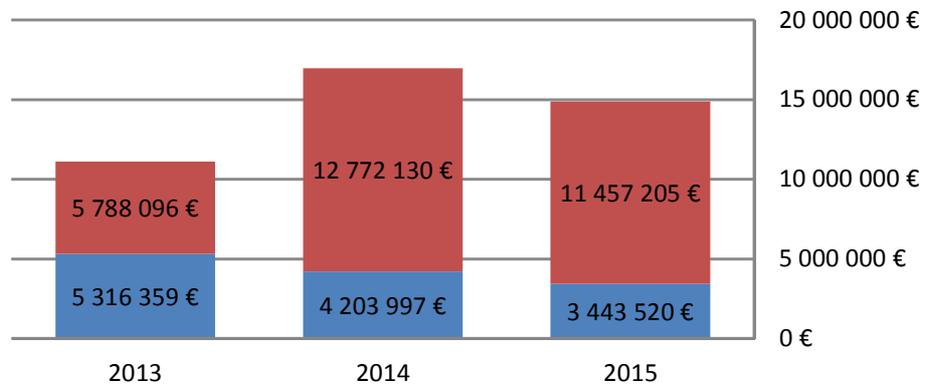
Evolution de la part de la majoration nette (en bleu) dans la majoration brute (déduction de la majoration brute en rouge) - 2015



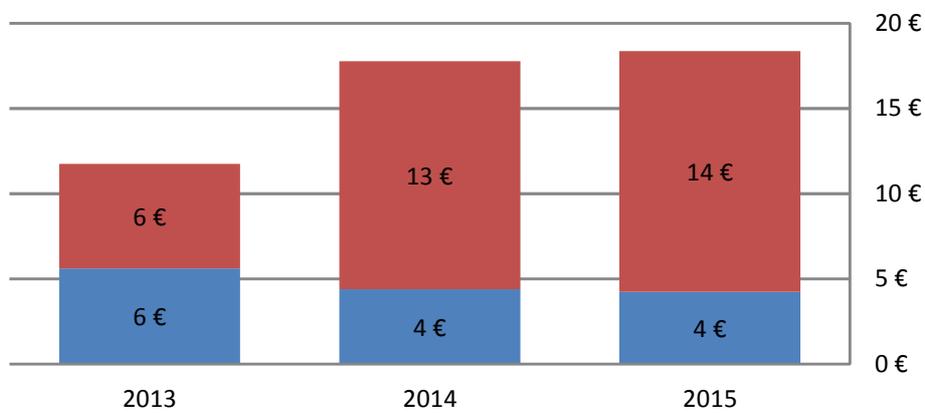
Evolution de la part relative de la majoration brute (en rouge) et du prélèvement brut (en bleu) - 2015



Evolution du total des fonds pris sur les communes i.e. prélèvement + majoration le cas échéant (bleu=net; rouge=déduction au montant total brut) - 2015

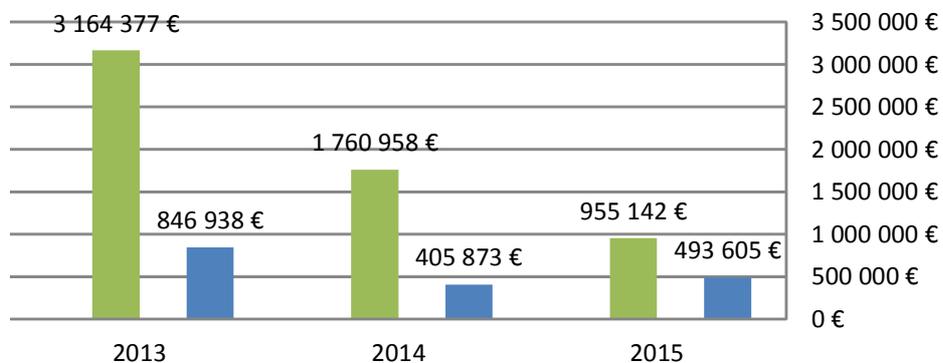


Evolution du total par habitant des fonds pris sur les communes SRU i.e. prélèvement + majoration le cas échéant (bleu=net; rouge=déduction au montant total brut) - 2015



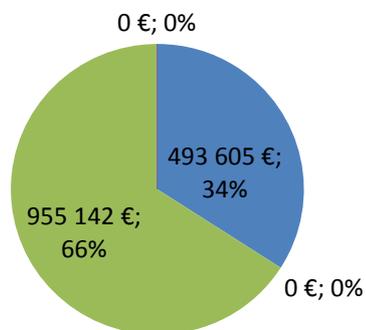
Evolution de la répartition des prélèvements nets entre bénéficiaires locaux

(violet: FAU; vert: EPF Etat; rouge: EPF local; bleu: EPCI délégataire)

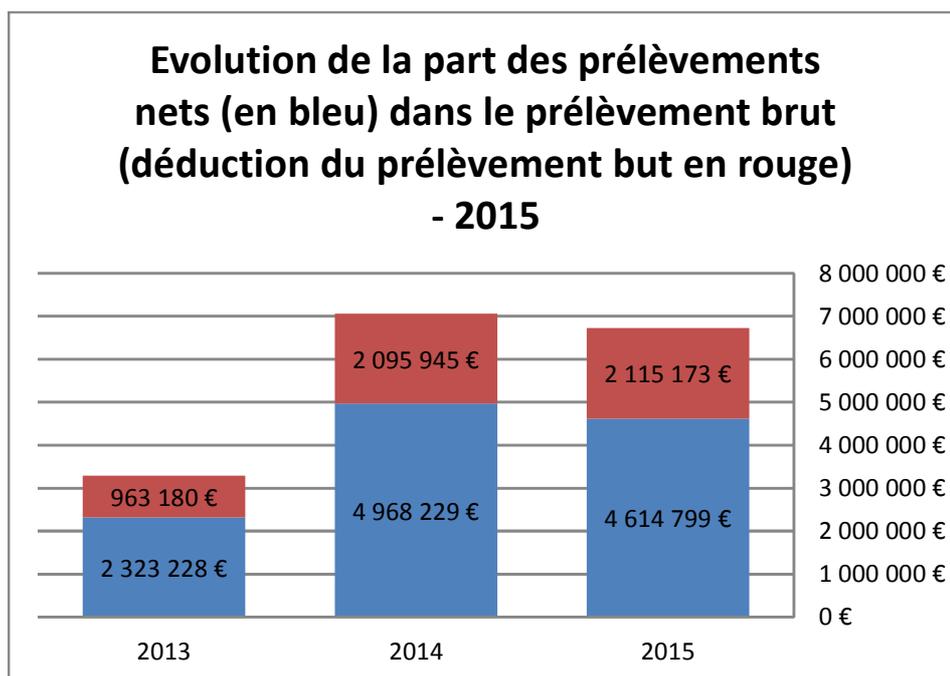
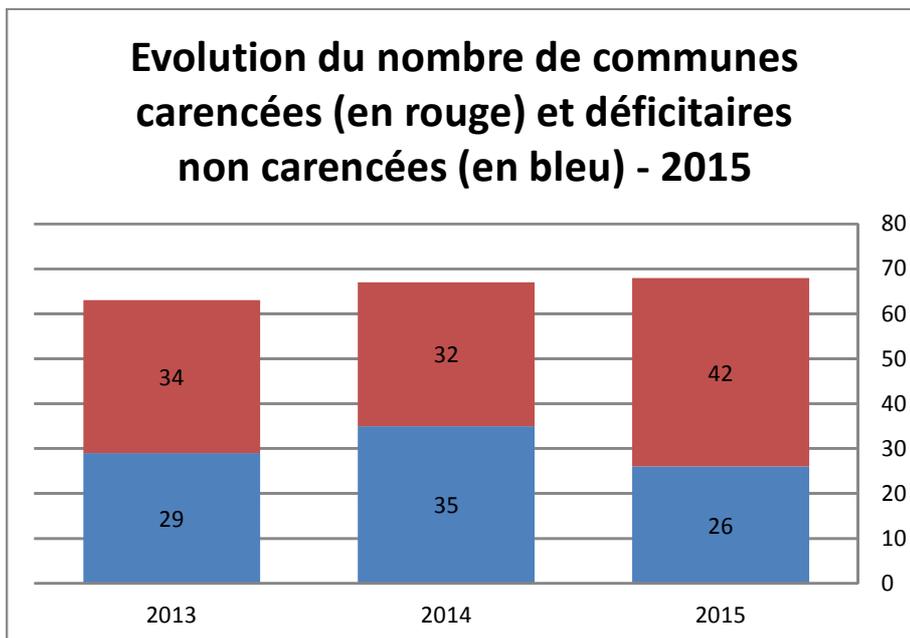


Répartition des prélèvements nets entre bénéficiaires locaux - 2015

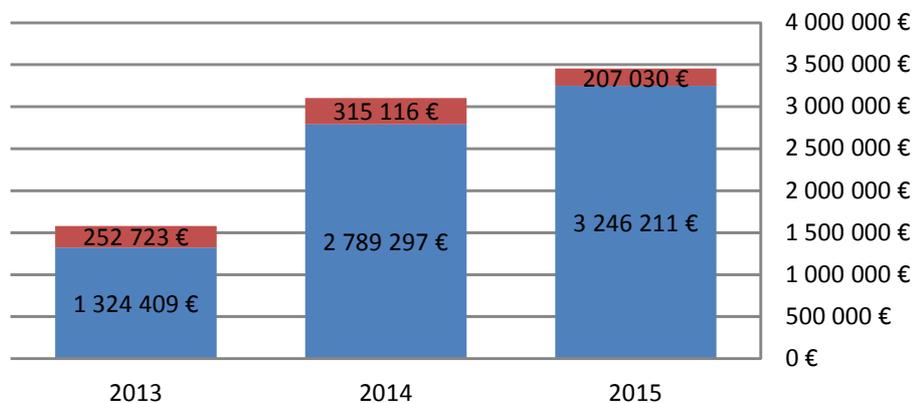
(violet: FAU; vert: EPF Etat; rouge: EPF local; bleu: EPCI délégataire)



Région PACA
Bouches-du-Rhône



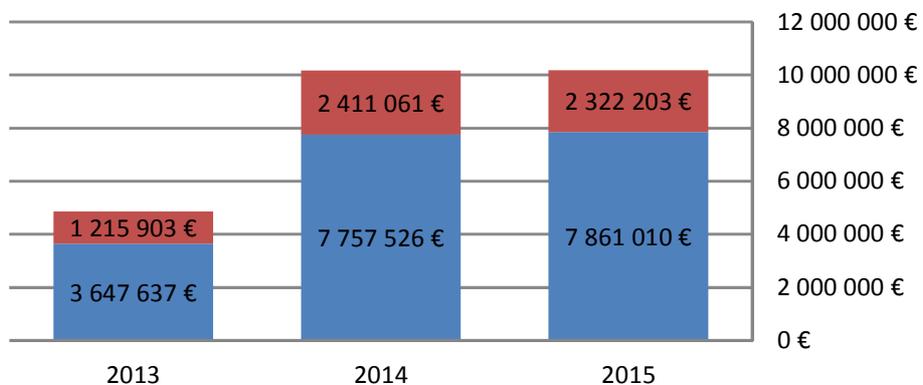
Evolution de la part de la majoration nette (en bleu) dans la majoration brute (déduction de la majoration brute en rouge) - 2015



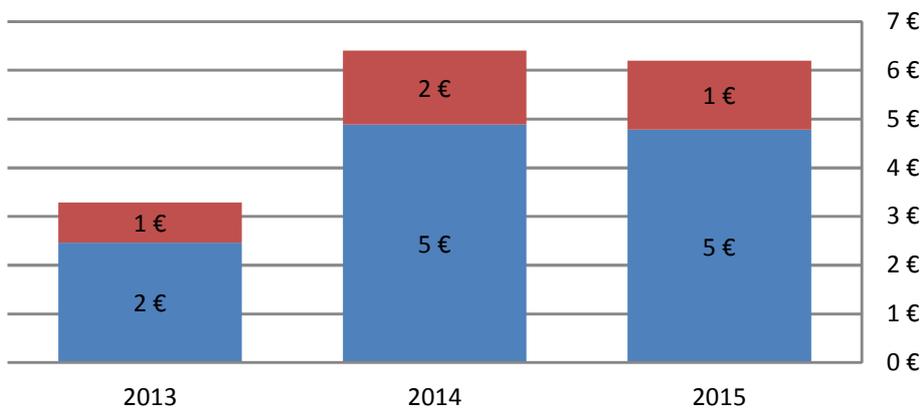
Evolution de la part relative de la majoration brute (en rouge) et du prélèvement brut (en bleu) - 2015



Evolution du total des fonds pris sur les communes i.e. prélèvement + majoration le cas échéant (bleu=net; rouge=déduction au montant total brut) - 2015

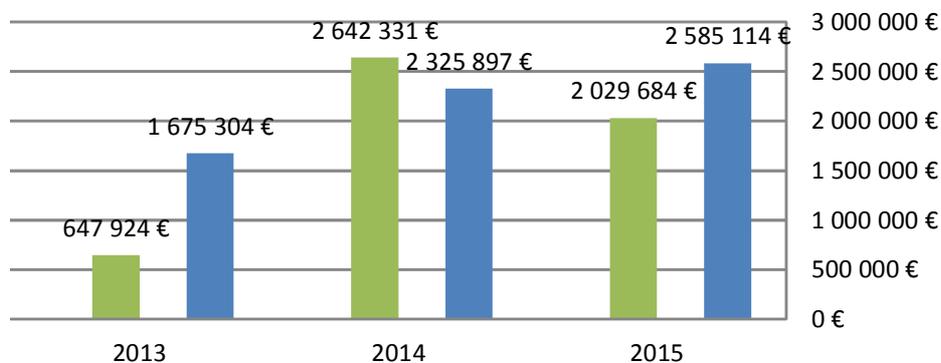


Evolution du total par habitant des fonds pris sur les communes SRU i.e. prélèvement + majoration le cas échéant (bleu=net; rouge=déduction au montant total brut) - 2015



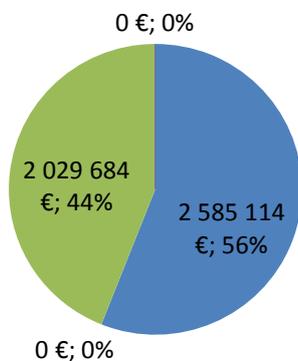
Evolution de la répartition des prélèvements nets entre bénéficiaires locaux

(violet: FAU; vert: EPF Etat; rouge: EPF local; bleu: EPCI délégataire)



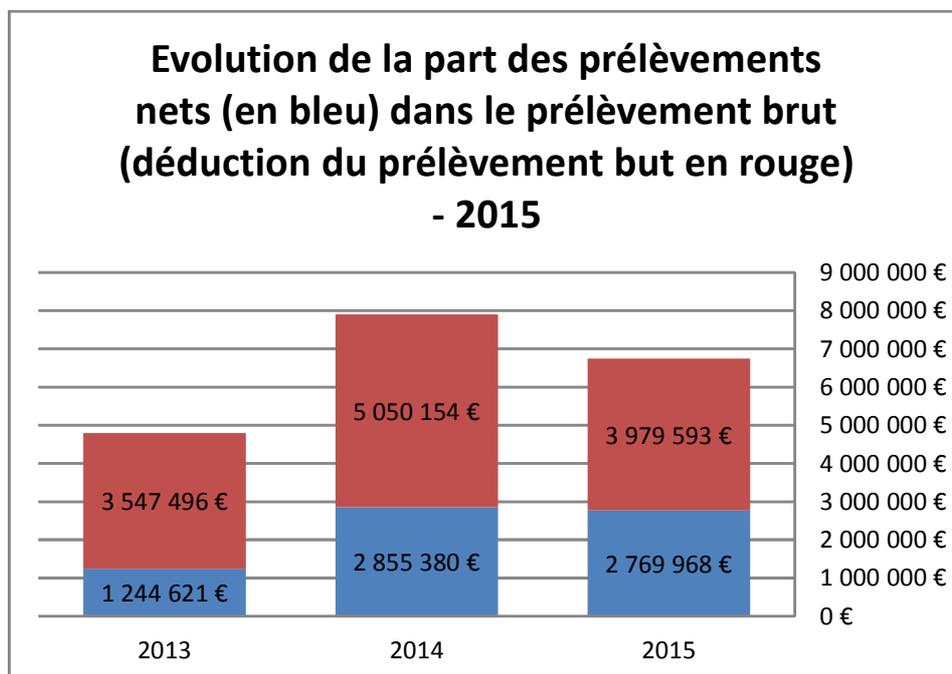
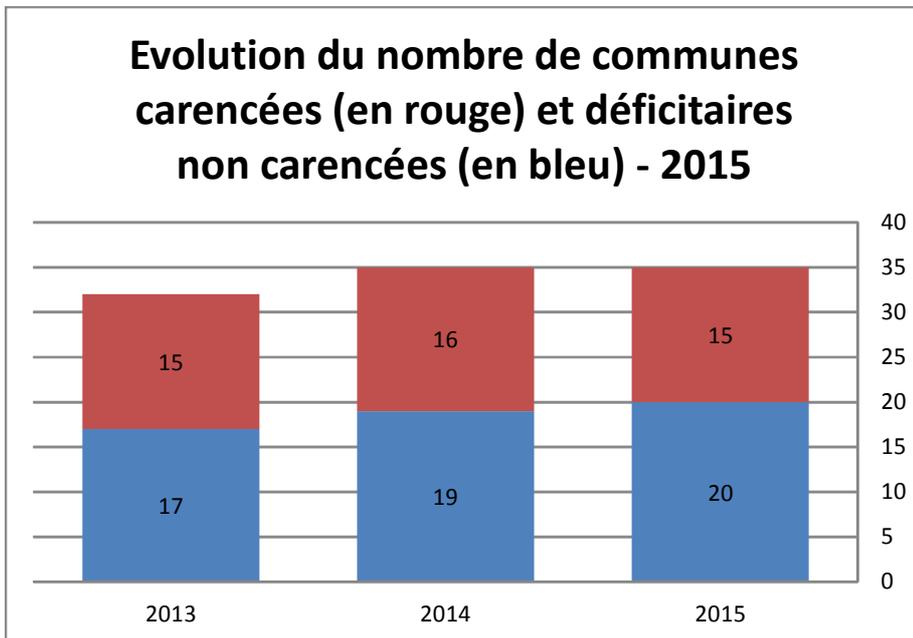
Répartition des prélèvements nets entre bénéficiaires locaux - 2015

(violet: FAU; vert: EPF Etat; rouge: EPF local; bleu: EPCI délégataire)

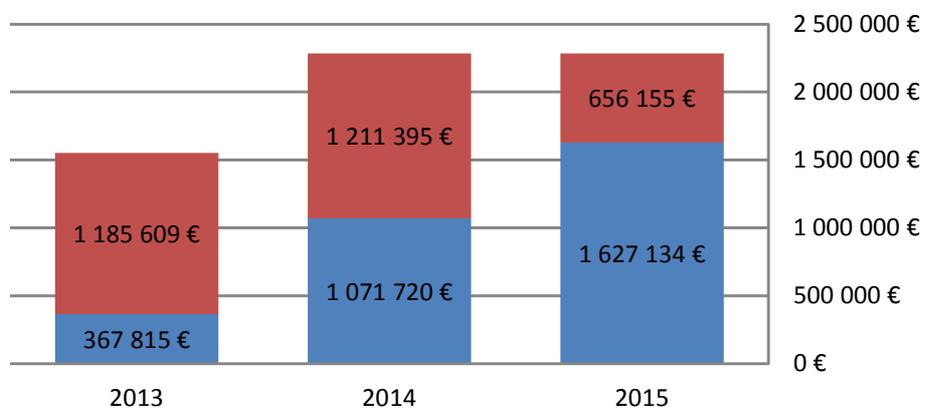


Région PACA

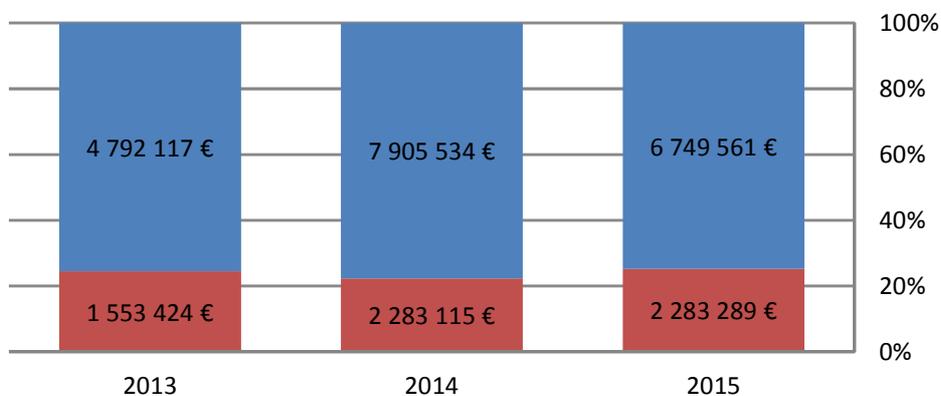
Var



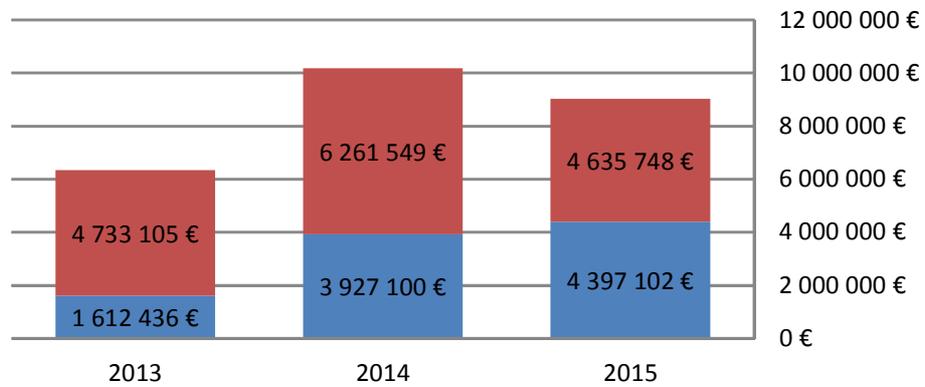
Evolution de la part de la majoration nette (en bleu) dans la majoration brute (déduction de la majoration brute en rouge) - 2015



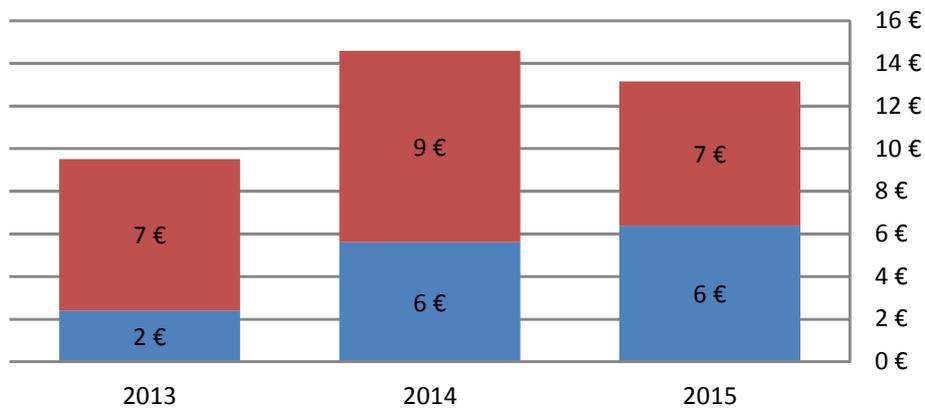
Evolution de la part relative de la majoration brute (en rouge) et du prélèvement brut (en bleu) - 2015



Evolution du total des fonds pris sur les communes i.e. prélèvement + majoration le cas échéant (bleu=net; rouge=déduction au montant total brut) - 2015

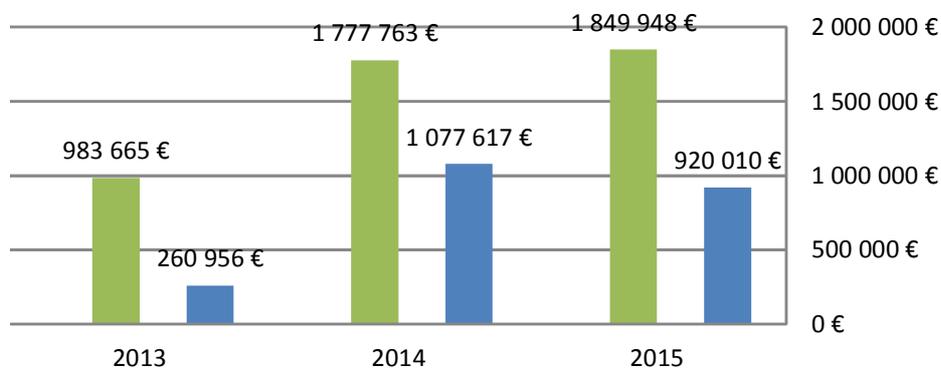


Evolution du total par habitant des fonds pris sur les communes SRU i.e. prélèvement + majoration le cas échéant (bleu=net; rouge=déduction au montant total brut) - 2015



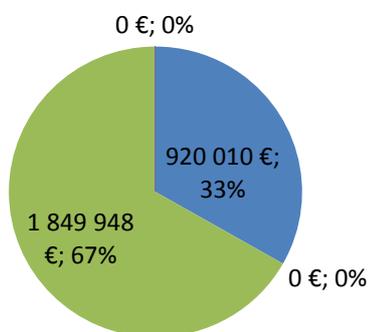
Evolution de la répartition des prélèvements nets entre bénéficiaires locaux

(violet: FAU; vert: EPF Etat; rouge: EPF local; bleu: EPCI délégataire)



Répartition des prélèvements nets entre bénéficiaires locaux - 2015

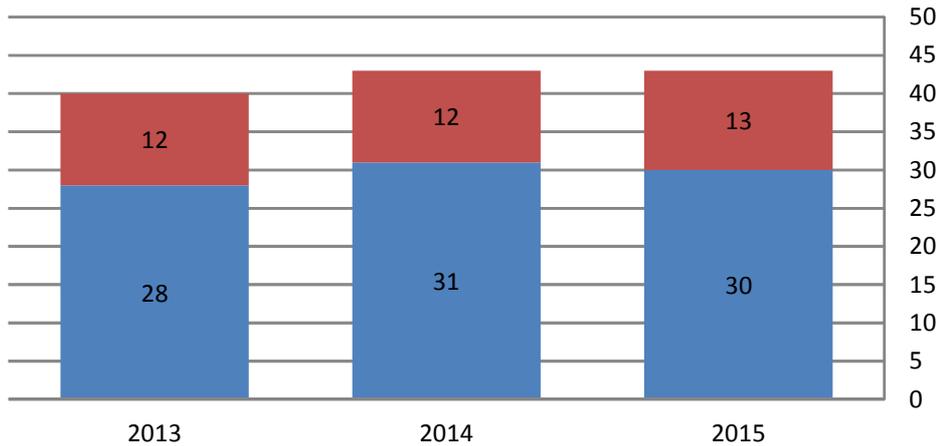
(violet: FAU; vert: EPF Etat; rouge: EPF local; bleu: EPCI délégataire)



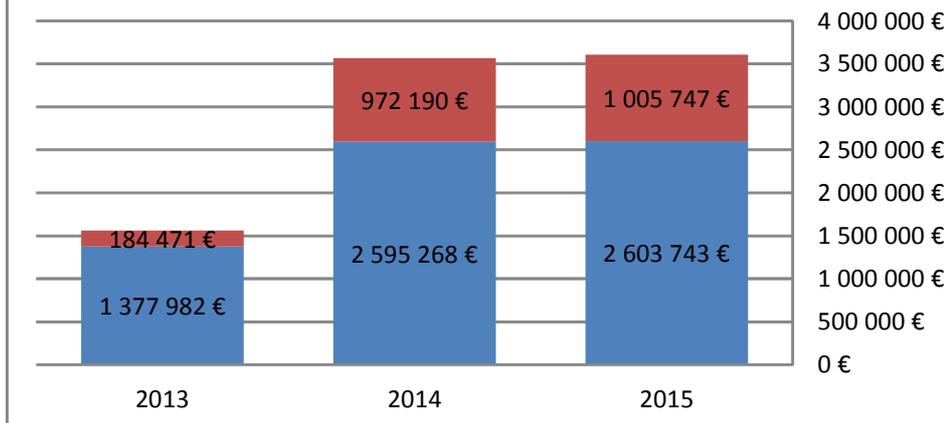
Région Languedoc-Roussillon

Hérault

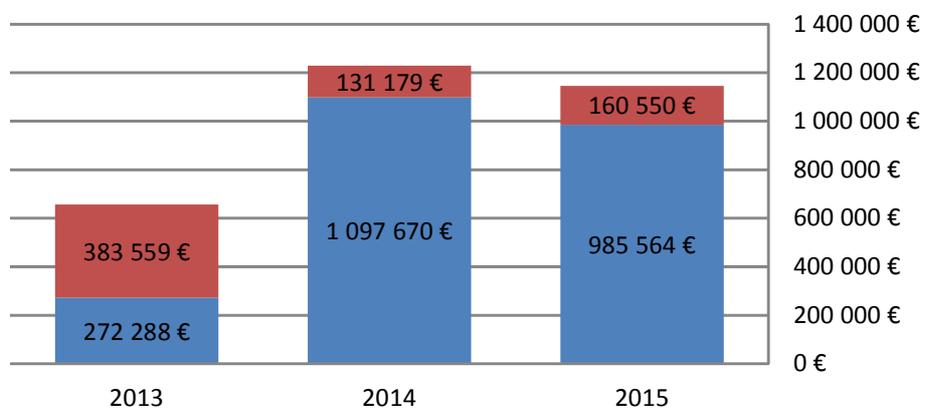
Evolution du nombre de communes carencées (en rouge) et déficitaires non carencées (en bleu) - 2015



Evolution de la part des prélèvements nets (en bleu) dans le prélèvement brut (déduction du prélèvement but en rouge) - 2015



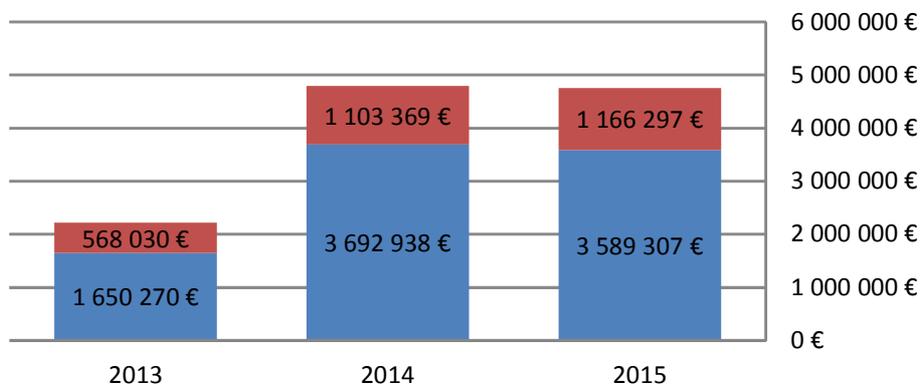
Evolution de la part de la majoration nette (en bleu) dans la majoration brute (déduction de la majoration brute en rouge) - 2015



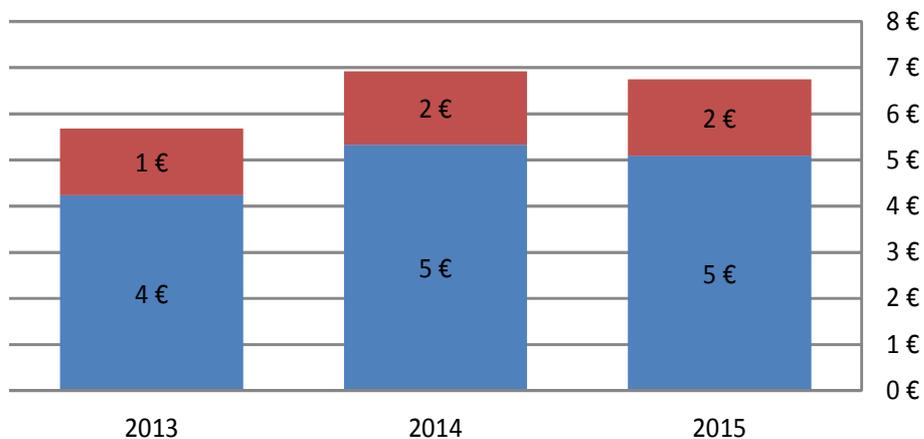
Evolution de la part relative de la majoration brute (en rouge) et du prélèvement brut (en bleu) - 2015



Evolution du total des fonds pris sur les communes i.e. prélèvement + majoration le cas échéant (bleu=net; rouge=déduction au montant total brut) - 2015

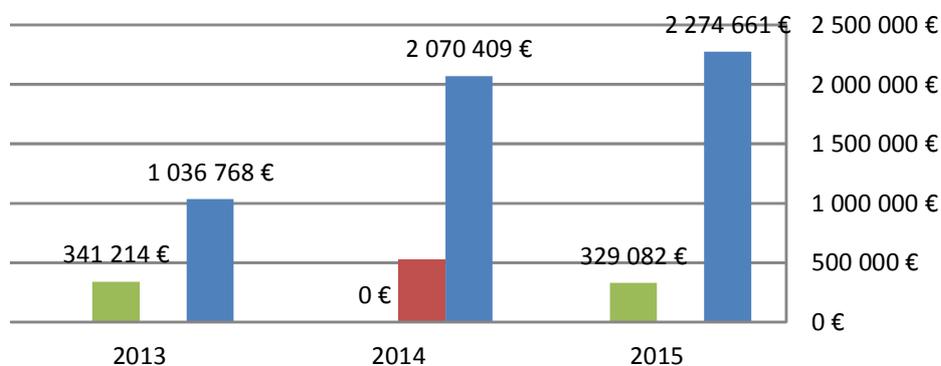


Evolution du total par habitant des fonds pris sur les communes SRU i.e. prélèvement + majoration le cas échéant (bleu=net; rouge=déduction au montant total brut) - 2015



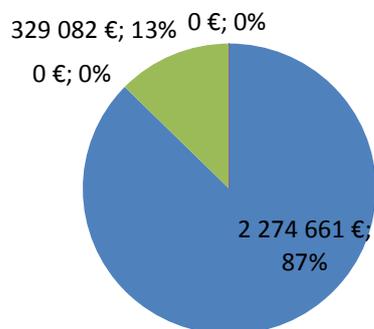
Evolution de la répartition des prélèvements nets entre bénéficiaires locaux

(violet: FAU; vert: EPF Etat; rouge: EPF local; bleu: EPCI délégataire)



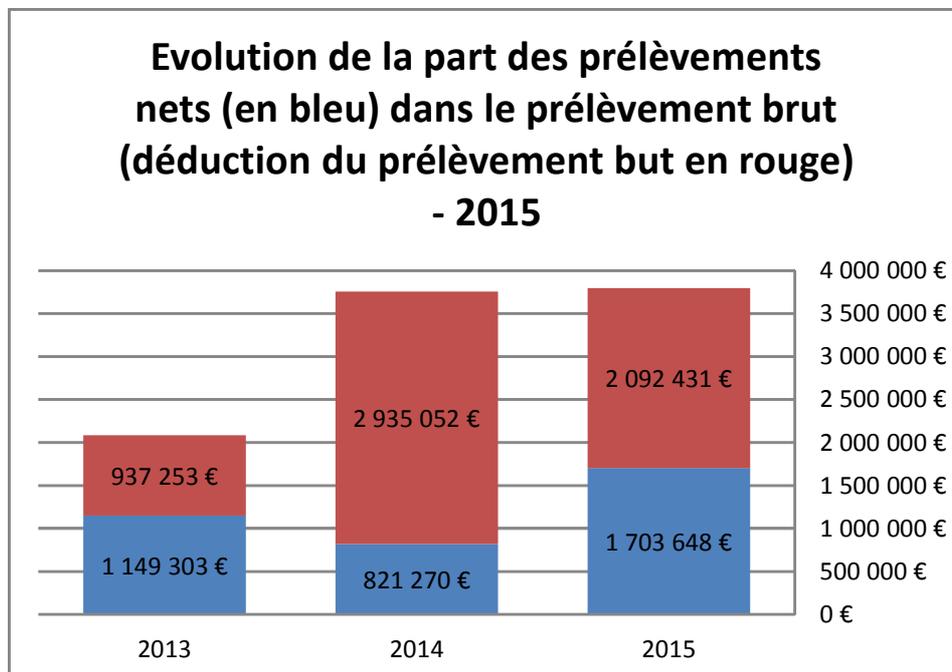
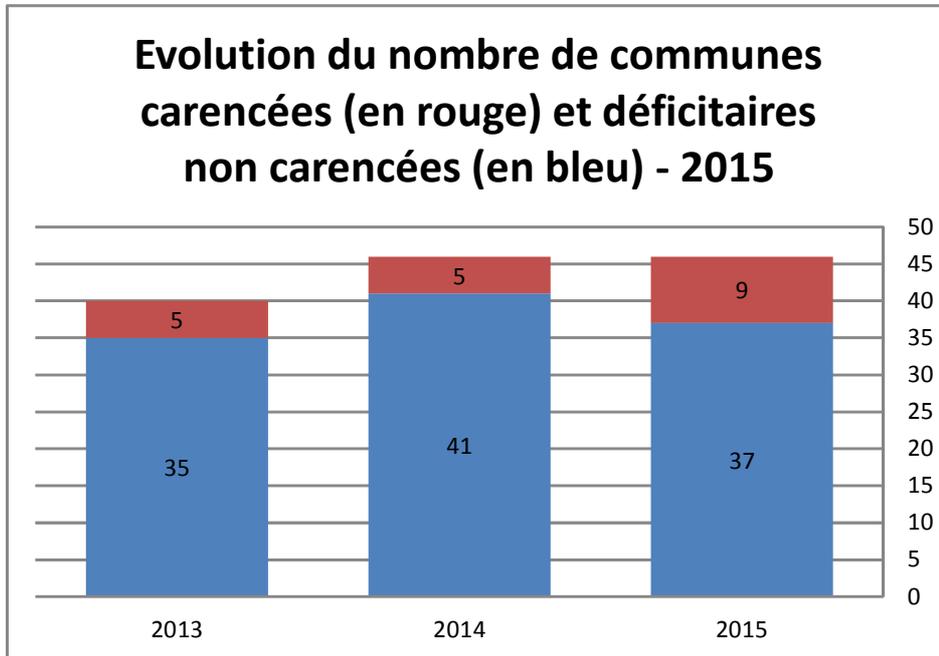
Répartition des prélèvements nets entre bénéficiaires locaux - 2015

(violet: FAU; vert: EPF Etat; rouge: EPF local; bleu: EPCI délégataire)

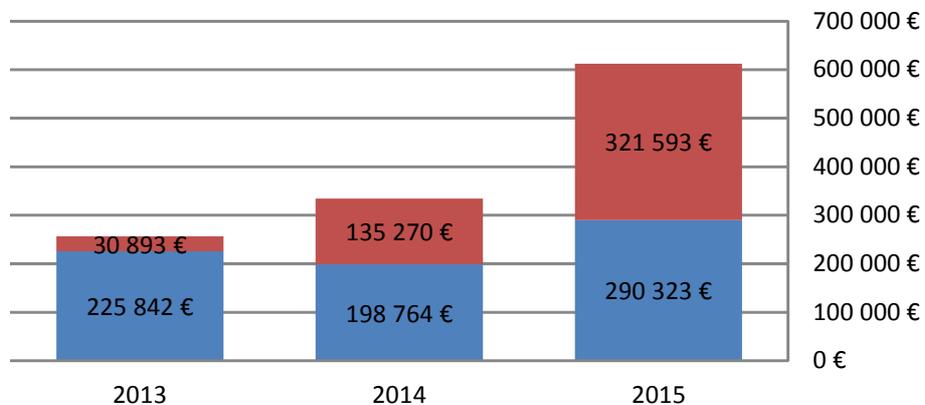


Région Rhône-Alpes

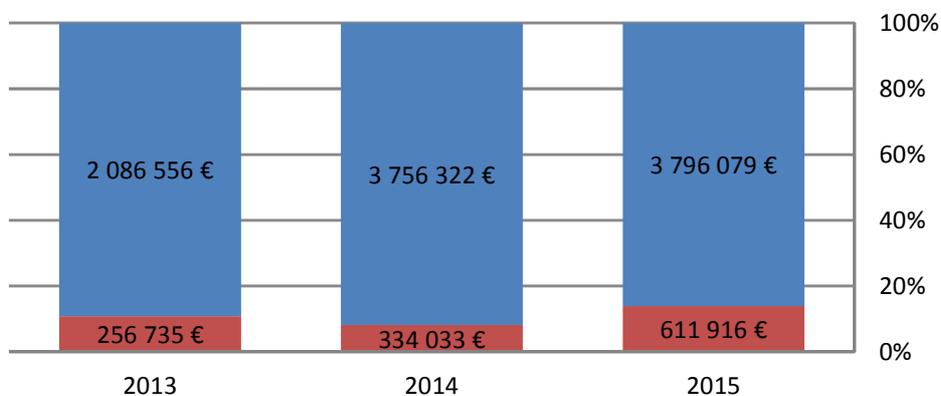
Rhône-Lyon



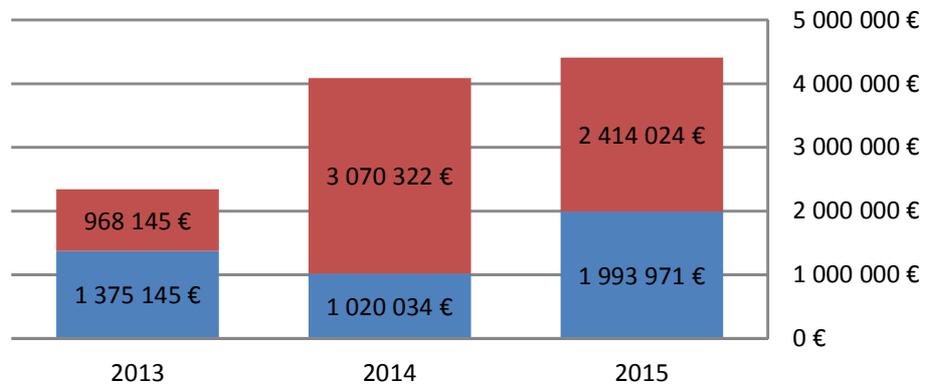
Evolution de la part de la majoration nette (en bleu) dans la majoration brute (déduction de la majoration brute en rouge) - 2015



Evolution de la part relative de la majoration brute (en rouge) et du prélèvement brut (en bleu) - 2015



Evolution du total des fonds pris sur les communes i.e. prélèvement + majoration le cas échéant (bleu=net; rouge=déduction au montant total brut) - 2015

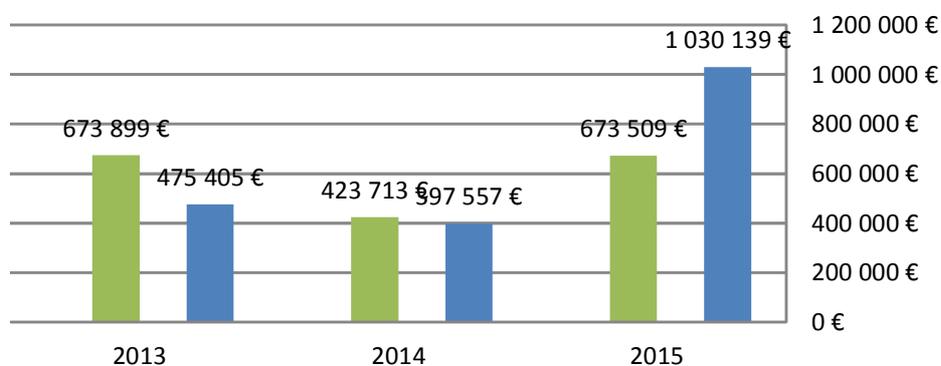


Evolution du total par habitant des fonds pris sur les communes SRU i.e. prélèvement + majoration le cas échéant (bleu=net; rouge=déduction au montant total brut) - 2015



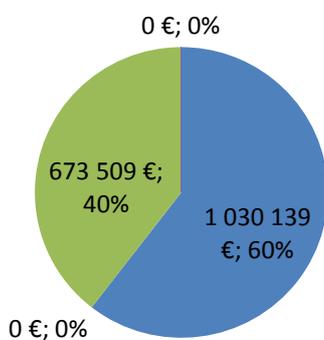
Evolution de la répartition des prélèvements nets entre bénéficiaires locaux

(violet: FAU; vert: EPF Etat; rouge: EPF local; bleu: EPCI délégataire)



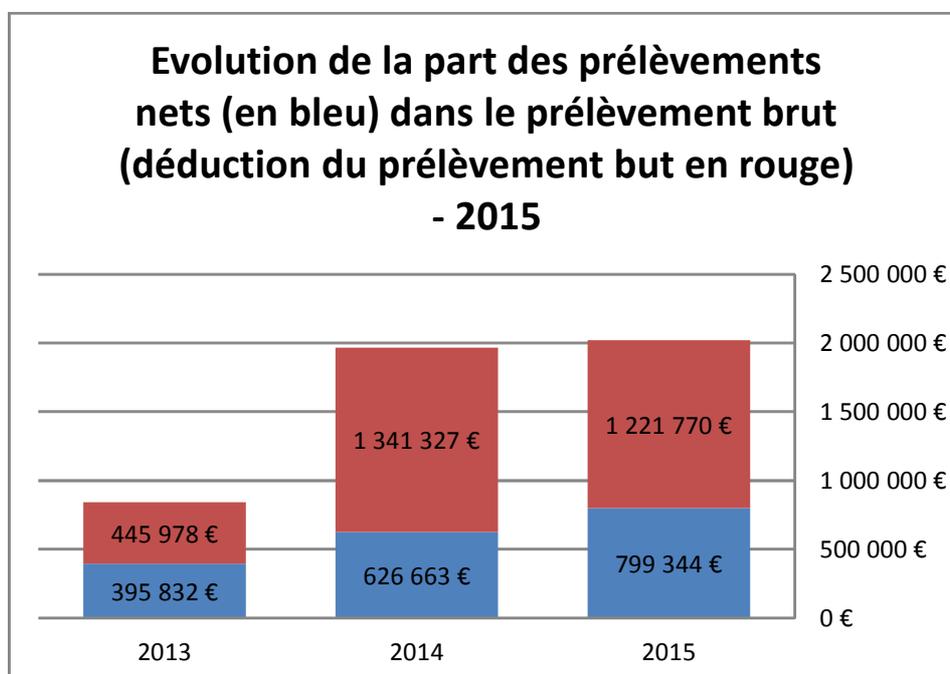
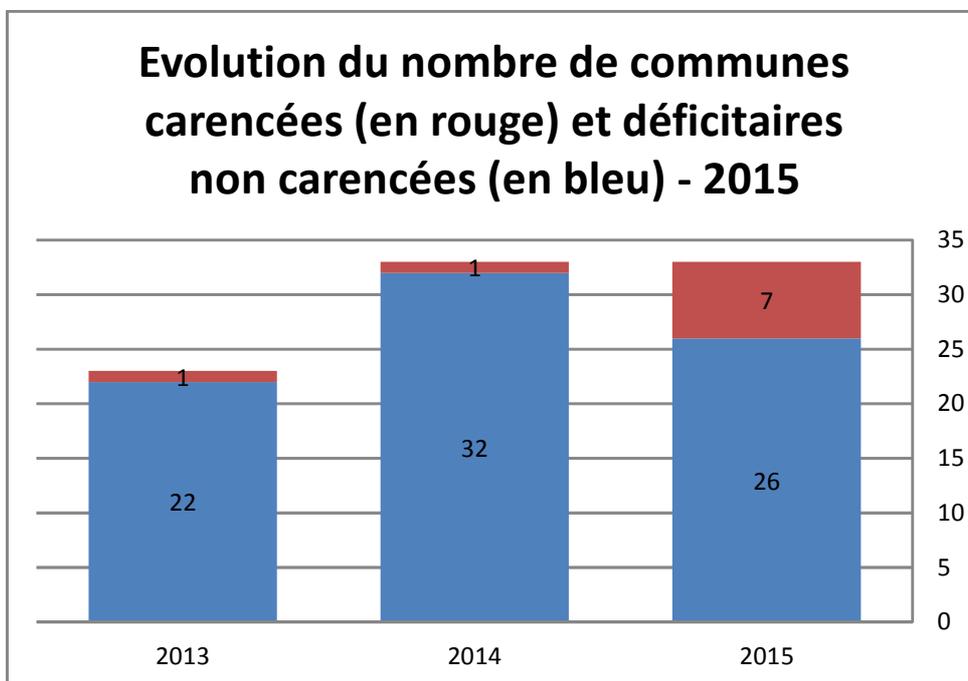
Répartition des prélèvements nets entre bénéficiaires locaux - 2015

(violet: FAU; vert: EPF Etat; rouge: EPF local; bleu: EPCI délégataire)

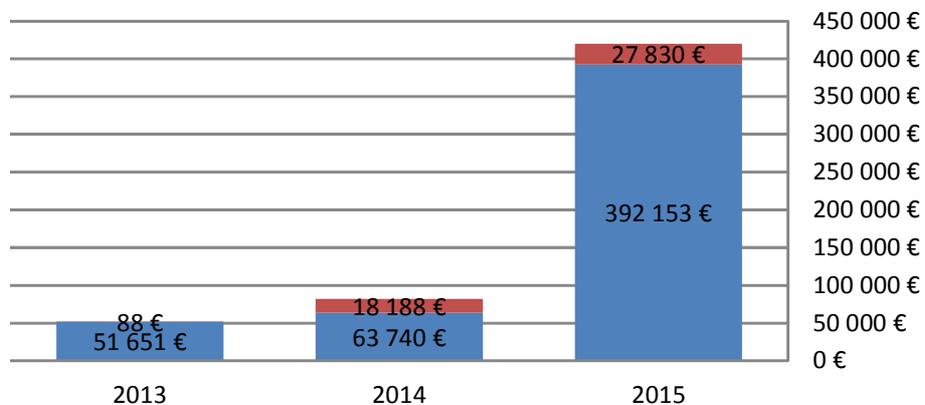


Région Rhône-Alpes

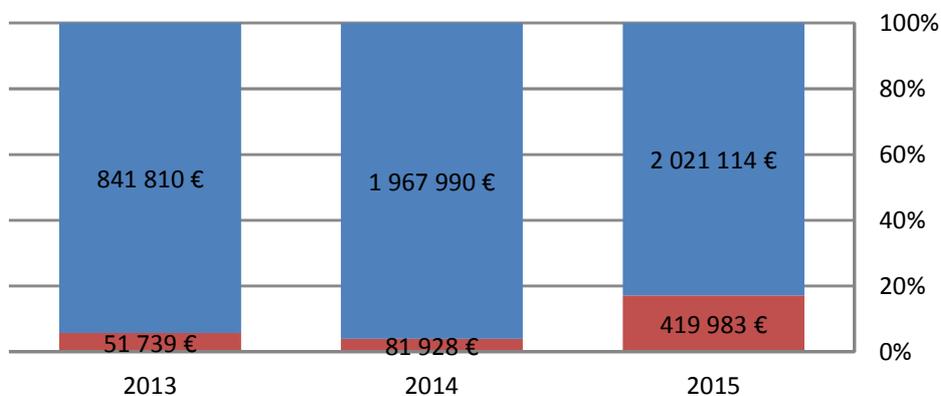
Haute-Savoie



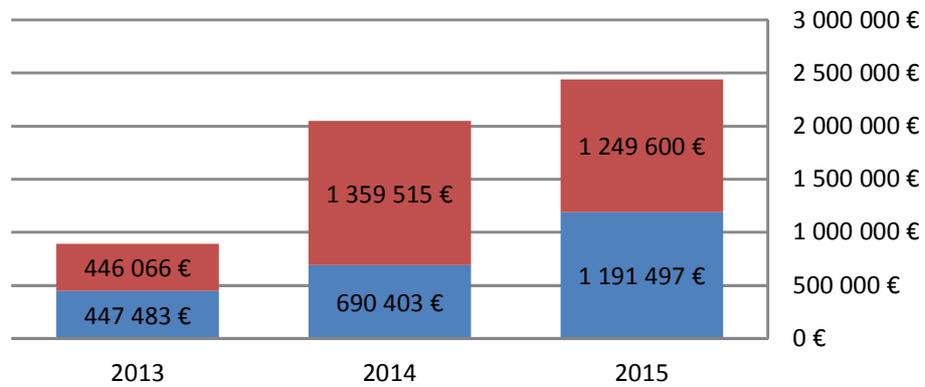
Evolution de la part de la majoration nette (en bleu) dans la majoration brute (déduction de la majoration brute en rouge) - 2015



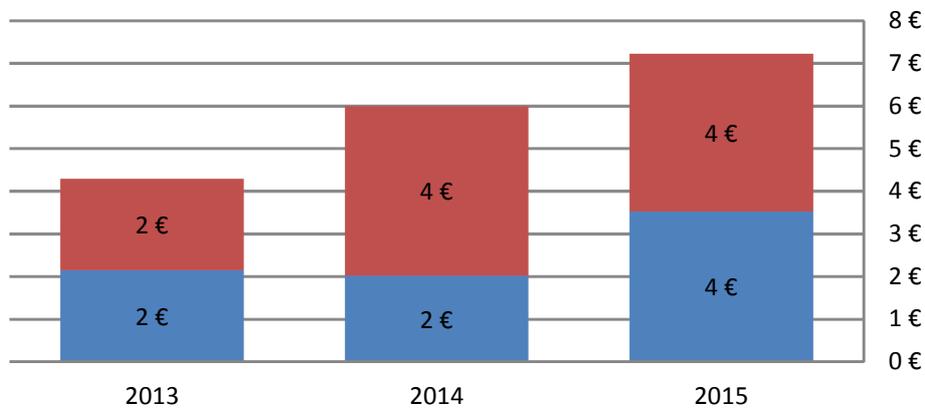
Evolution de la part relative de la majoration brute (en rouge) et du prélèvement brut (en bleu) - 2015



Evolution du total des fonds pris sur les communes i.e. prélèvement + majoration le cas échéant (bleu=net; rouge=déduction au montant total brut) - 2015

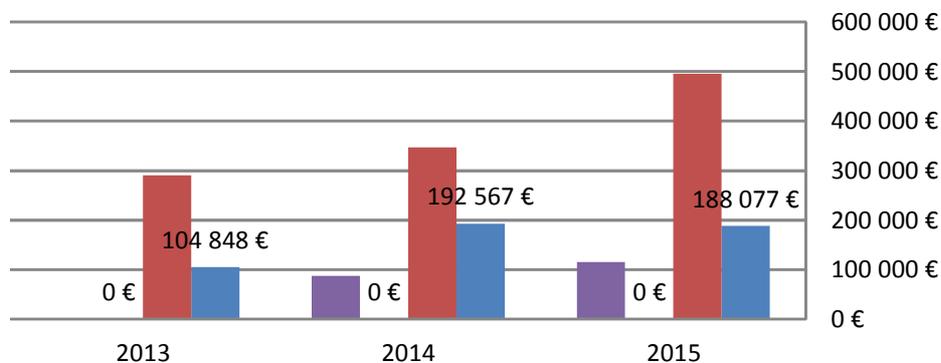


Evolution du total par habitant des fonds pris sur les communes SRU i.e. prélèvement + majoration le cas échéant (bleu=net; rouge=déduction au montant total brut) - 2015



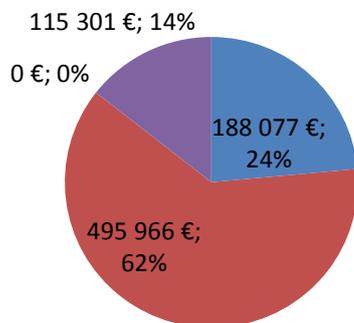
Evolution de la répartition des prélèvements nets entre bénéficiaires locaux

(violet: FAU; vert: EPF Etat; rouge: EPF local; bleu: EPCI délégataire)



Répartition des prélèvements nets entre bénéficiaires locaux - 2015

(violet: FAU; vert: EPF Etat; rouge: EPF local; bleu: EPCI délégataire)



9. Liste des communes ayant engagé ou signé un contrat de mixité sociale – 23 mars 2016

Région	Nombre communes carence	Nombre CMS Proposés	Nombre CMS engagés	Nombre CMS signés	Observations	Communes ayant signé CMS
Ile-de-France	57	40	15	20	3 communes sont sorties de carence fin 2015 début 2016 (Triel, Maurecourt, Pringy) ; 25 arrêtés de préemption sur la région ; environ 15 PLU en révision ou adoptés récemment	dpt 77 : Pringy ; dpt 78 : Chevreuse, L'Eclap-le-Ville, Guerville, Orgueil, Triel, Le Vésinet ; dpt 91 : Usses, Milésié ; dpt 93 : Courcouronnes ; dpt 94 : Saint-Mauré, Saint-Maur-des-Fossés ; dpt 95 : Beauchamp, Frépillon, La Ferté-sur-Seine, Margency, Mériel, Méry-sur-Oise, Nesles-la-Vallée, Parnain
PACA	88	108	46	3	Les CMS de Guissem et Leucate (Aude), Uchaux, Marguerites, Saint-Priest-des-Vieux et Saint-Hilaire-de-Breffemes (Gard) sont en cours de signature	Saint-Jeannet (Alpes-Maritimes), Larnac-de-Provence et Dôlevauxard (Bouches-du-Rhône)
Langue-Roussillon-Midi-Pyrénées	33	25	20	6		
Rhône-Alpes Auvergne	22	48	41	10		
Haut-de-France (Nord Pas-de-Calais)	5			1	CMS signé en présence ministre de la Ville (co-signataire)	Basieux

10. Glossaire des sigles et acronymes

<i>Acronyme</i>	<i>Signification</i>
ALUR (loi)	Accès au logement et urbanisme rénové
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CGCT	Code général des collectivités territoriales
CGEDD	Conseil général de l'environnement et du développement durable
CHU	Centre d'hébergement d'urgence
CIEC	Comité interministériel égalité et citoyenneté
CMS	Contrat de mixité sociale
DALO	Droit au logement opposable
DDT(M)	Direction départementale des territoires (et de la mer)
DGALN	Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
DHUP	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
DIMSH	Délégation interministérielle à la mixité sociale dans l'habitat
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DSU	Dotations de solidarité urbaine
ENL (loi)	Engagement national pour le logement
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPF	Établissement public foncier
EPFE	Établissement public foncier d'État
EPFIF	Établissement public foncier d'Ile-de-France
EPFL	Établissement public foncier local
EPORA	Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes
FAU	Fonds d'aménagement urbain
FNDOLLTS	Fonds national pour le développement d'une offre de logements locatifs très sociaux
LLS	Logement locatif social
NOTRe (loi)	Nouvelle organisation territoriale de la République
PACA	Provence-Alpes-Côte d'Azur
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLS	Prêt locatif social
PLUS	Prêt locatif à usage social
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SEM	Société d'économie mixte

<i>Acronyme</i>	<i>Signification</i>
SRU (loi)	Solidarité et au renouvellement urbains

