

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère du logement et de l'habitat durable
Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages
Sous-direction des politiques de l'habitat
Bureau des politiques locales de l'habitat, de la
programmation et du renouvellement urbain

**Instruction du Gouvernement
du 23 décembre 2016**

relative à la procédure de constat de carence au titre de la période triennale 2014-2016

NOR : LHAL1638006J

La ministre du logement et de l'habitat durable à

Pour exécution Mesdames et Messieurs les préfets de région et Mesdames et Messieurs les préfets de département

La présente circulaire vise à présenter les modalités d'établissement du bilan triennal à mener en 2017 en application des dispositions de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, sur les communes déficitaires en logements sociaux soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants du même code, et plus précisément :

- le périmètre d'application du bilan triennal et les modalités de décompte des logements, sur les plans quantitatifs et qualitatifs ;
- la conduite et le calendrier de la procédure de constat de carence à conduire au titre de la 5^{ème} période triennale 2014-2016 ;
- les modalités de notification des objectifs de rattrapage à assigner aux communes au titre de la 6^{ème} période triennale 2017-2019.

Catégorie : directive adressée par le ministre aux services		Domaine : logement	
Mots clés liste fermée <Logement_Construction_Urbanisme/>		Mots clés libres : logements locatifs sociaux, article 55 de la loi SRU, bilan triennal, carence	
Textes de référence : <ul style="list-style-type: none"> - Article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifié par le titre II de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ; - Articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ; - Décret n° 2013-670 du 24 juillet 2013 pris pour l'application du titre II de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social - Décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013 déterminant la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et la liste des communes mentionnées au septième alinéa du même article, actualisées par le décret n° 2014-870 du 1^{er} août 2014 ; - Instruction du 27 mars 2014 relative à l'application du titre II de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social et à la procédure de constat de carence au titre de la période triennale 2011-2013 ; - Instruction du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L. 302-5 du CCH à l'issue du bilan de la quatrième période triennale 2011-2013. 			
Date de mise en application : dès sa publication			
Pièce(s) annexe(s) Annexe : Mise en œuvre de la procédure de constat de carence au titre la période triennale 2014-2016 et notification des objectifs au titre de la période triennale 2017-2019			
Publication	<input checked="" type="checkbox"/> BO	<input checked="" type="checkbox"/> Site circulaires.gouv.fr	<input type="checkbox"/> Non publiée

La présente instruction s'adresse **aux préfets de région et de département dont les territoires de compétence comprennent des communes soumises aux obligations SRU**, et qui n'ont donc pas atteint le taux légal applicable de logements sociaux en regard des dispositions de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, renforcées par le titre II de la loi ° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Ces communes sont soumises à des obligations de rattrapage triennales devant leur permettre, à l'échéance de 2025, d'atteindre ce taux légal. Tous les trois ans, il convient donc d'y comparer, dans le cadre du bilan triennal, l'état des réalisations avec les objectifs de rattrapage, et de mettre en œuvre, sur les communes qui ne les ont pas atteints, la procédure de carence.

Cette procédure, qui ménage un temps d'échange contradictoire indispensable entre l'Etat et les communes concernées, peut amener les préfets de département à sanctionner celles d'entre-elles qui objectivement, ne peuvent exposer de difficultés justifiant la non-atteinte des objectifs. Au travers de l'arrêté de carence, le prélèvement opéré annuellement sur les ressources de chacune des communes soumises SRU peut alors être majoré jusqu'au quintuplement, tandis que le préfet de département peut se substituer au maire dans un certain nombre de prérogatives devant permettre de développer l'offre de logements à destination des ménages modestes sur le territoire communal (exercice du droit de préemption urbain, conventionnement direct avec bailleurs et organismes avec mise à contribution obligatoire de la commune, délivrance des autorisations d'urbanisme, ...).

L'année 2017 sera marquée par la réalisation du bilan triennal portant sur la période 2014-2016, que je vous demande d'engager sans délai, selon les modalités, les orientations et le calendrier qui vous sont détaillés ci-après et en annexe.

*

* *

La conduite de ce bilan 2017 **jusqu'à son terme**, dans le **strict respect des dispositions législatives et réglementaires** en vigueur, est d'autant plus essentielle qu'elle doit **traduire et concrétiser les nombreuses mesures décidées depuis cinq ans par le Gouvernement**, pour **favoriser la mixité sociale dans l'habitat** en général, et pour mieux répartir le parc de logement social sur le territoire en particulier.

Il en va ainsi des dispositions de la loi du 18 janvier 2013 précitée, qui ont renforcé les obligations applicables aux communes SRU¹ et élargi l'éventail des outils à la disposition des préfets pour se substituer aux maires en communes carencées. Ces dispositions ont plus spécifiquement contraint les communes déficitaires à non seulement développer une offre de logement social sur leur territoire, sur le plan strictement quantitatif, mais également à **ménager au sein de cette offre une part minimale de logements les plus sociaux**. Le bilan 2017 sera le **premier bilan triennal SRU à contenir à cet égard un volet qualitatif, et à tirer tous les enseignements des mesures de renforcement portées par la loi de 2013**.

Par ailleurs, les conclusions des comités interministériels à l'égalité et à la citoyenneté (CIEC) des 6 mars 2015, 26 octobre 2015 et 13 avril 2016 ont été notamment traduites dans l'instruction du Gouvernement du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises SRU. Cette instruction a eu pour effet d'accroître la mobilisation des outils de substitution disponibles pour l'Etat en communes déficitaires, et d'inciter parmi elles, les communes volontaires à rentrer dans une démarche partenariale de production, au travers de contrats de mixité sociale (CMS), devant consigner et programmer leurs engagements à créer des dynamiques locales pour mieux contribuer à l'effort de solidarité nationale.

Dans la continuité des décisions des CIEC, la loi « **égalité – citoyenneté** », qui devrait être promulguée en début d'année 2017, renforce encore le pouvoir de substitution du préfet au maire en commune carencée, par la **reprise obligatoire de la gestion du contingent communal de logements sociaux, ainsi que la transparence, l'homogénéité, l'opérationnalité et l'efficacité de la procédure de carence et des conséquences qu'elle emporte localement**. Elle prévoit l'application de ces dispositions nouvelles, sur lesquelles j'attire votre vigilance, **dès la procédure de bilan 2017**.

¹ Augmentation du taux légal de 20 à 25 % de logements sociaux en regard des résidences principales et fixation d'une échéance à 2025.

*

* *

C'est dans ce contexte d'**application renforcée du dispositif SRU**, que je vous demande de **mettre en œuvre la procédure de bilan triennal 2017**, et que je vous invite à **la plus grande fermeté vis-à-vis des communes dont le bilan 2014-2016 serait négatif**, et a fortiori quand elles se seront montrées récalcitrantes à la démarche partenariale de CMS précitée.

Plus de quinze ans après la promulgation de la loi SRU initiale, il n'est pas admissible qu'un certain nombre de communes préfèrent encore payer les pénalités que d'apporter leur contribution à l'effort en faveur de plus de mixité. **La fermeté qui s'attache à la conduite du bilan 2017 constitue donc l'un des vecteurs indispensables de l'action publique, qui permettront de casser les logiques de ségrégation sociale et spatiale encore à l'œuvre localement.**

*

* *

Au-delà de ce message de fermeté, dans la conduite du bilan dont les conditions et les critères d'analyse sont précisés en annexe, j'attire **votre attention sur les points particuliers suivants**.

- 1) Le bilan triennal devra être **conduit systématiquement sur toutes les communes sur lesquelles il doit l'être réglementairement**, sans considération a priori du respect ou non de leurs obligations triennales, et nonobstant l'état de leurs obligations à moyen terme, sous l'effet des dispositions de la loi « égalité – citoyenneté »² et/ou du redécoupage de la carte intercommunale en cours. **Le périmètre d'application du bilan doit être impérativement stabilisé dans les toutes premières semaines de l'année, et au plus tard fin janvier.**
- 2) Pour être réputée avoir répondu à ses obligations triennales, une commune soumise au bilan devra nécessairement avoir **satisfait son objectif quantitatif**, s'agissant du stock de logements sociaux mis en service ou financés sur la période triennale, **et son objectif qualitatif**, s'agissant de la répartition équilibrée du flux de logements sociaux agréés ou conventionnés³ entre les produits les plus sociaux (PLAI et assimilés) et les produits les moins sociaux (PLS). **Le non-respect d'une seule de ces conditions déclenchera sans exception la procédure de carence.**
- 3) La **procédure de carence**, et en particulier la procédure contradictoire de deux mois qui en constitue le cœur, devra être lancée par le préfet de département **dès la non-réalisation des objectifs triennaux d'une commune avérée, au plus tôt dans l'année, et donc possiblement dès le début du mois de février 2017**. De la même manière, je préconise de convoquer dès que possible les **commissions départementales** qui examineront la situation de toutes les communes soumises à la procédure de carence, et donc potentiellement **dès le mois de février 2017, jusqu'à fin avril au plus tard**.
- 4) **A l'échéance du 3 mars prochain**, je demande aux préfets de région de m'adresser, ainsi qu'au délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat, une synthèse régionale, le cas échéant présentée en comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), dressant **l'état exhaustif des réalisations communales du territoire régional en regard**

² Recentrage du dispositif SRU sur les communes appartenant à des agglomérations tendues, et à défaut, bien reliées aux bassins de vie et d'emplois par le réseau de transports en commun.

³ Il s'agit ici du conventionnement Anah dans le parc privé à des fins sociales ou très sociales.

des objectifs fixés, et des procédures de carence qui auront alors impérativement été lancées.

- 5) Il importe que le bilan triennal soit mené sur les territoires de manière transparente et respectueuse à la fois de la réglementation et des orientations nationales contenues dans la présente instruction. Je demande par conséquent **aux préfets de région et aux services régionaux de l'Etat de jouer un rôle d'animation, de pilotage et de synthèse, tout au long de la procédure**, afin de garantir **l'égalité de traitement des communes**. Plus spécifiquement, dès janvier 2017, une trame d'analyse des communes soumises à la procédure sera élaborée à l'échelon régional, à destination des services départementaux, **en déclinant les orientations nationales précitées et en prenant en compte les spécificités des territoires. Les CRHH d'analyse de la procédure, à convoquer impérativement d'ici à fin mai 2017**, permettront de vérifier et de garantir sa cohérence au niveau régional. Au niveau national, la **commission nationale SRU** dont les compétences ont été élargies par la loi « égalité – citoyenneté », en fera de même, en exerçant en **juin 2017**, son pouvoir d'évocation sur les projets d'arrêtés de carence et les conclusions du bilan tels qu'ils résulteront de la **synthèse régionale** qui lui sera remontée par chaque préfet de région à l'**échéance du 9 juin**.
- 6) Il conviendra de veiller à la **sécurité juridique des arrêtés de carence à prendre avant la mi-juillet 2017**, postérieurement aux travaux de la commission nationale précités. Ils devront permettre la **mobilisation par les préfets de département, de tous les outils autorisés par la loi** pour développer la mixité sociale sur les territoires communaux concernés (majoration du prélèvement, exercice du droit de préemption, gestion du contingent communal de logements sociaux, délivrance des autorisations d'urbanisme, conventionnement direct avec organismes agréés et bailleurs, ...).

*

* *

Les objectifs du Gouvernement en matière de mixité sociale sont ambitieux, mais ils constituent une condition nécessaire à la cohésion nationale. Ils ne pourront être atteints que par un volontarisme durable de tous les acteurs et en premier lieu des communes situées dans les territoires à enjeux, et sur lesquelles l'insuffisance de logements à destination des plus modestes, parfois assumée, n'est plus acceptable au regard des besoins.

C'est pour cette raison que je compte sur votre pleine mobilisation, pour mener à bien le bilan triennal SRU 2017, et pour exercer sans réserve l'étendue des pouvoirs que vous confie la loi.

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

Le vendredi 23 décembre 2016

La ministre du logement et
de l'habitat durable


Emmanuelle COSSE

Annexe technique à l'instruction relative à la procédure de bilan à mener au titre de la cinquième période triennale 2014-2016

La présente annexe vise à préciser les modalités d'établissement et le calendrier de mise en œuvre, en 2017, du bilan triennal SRU portant sur la cinquième période triennale 2014-2016, ainsi que les conditions de notification aux communes concernées, des objectifs de rattrapage à atteindre au titre de la sixième période 2017-2019.

Le bilan triennal à mener en 2017 est opéré **dans les conditions définies aux articles L. 302-9-1 et L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) tel qu'issus des dispositions de la loi « égalité – citoyenneté »**, et figurant dans le tableau ci-dessous.

L. 302-9-1 du CCH APRES la loi « égalité – citoyenneté »

Lorsque, dans les communes soumises aux obligations définies aux I et II de l'article L. 302-5, au terme de la période triennale échue, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application du I de l'article L. 302-8 n'a pas été atteint ou lorsque la typologie de financement définie au III du même article L. 302-8 n'a pas été respectée, le représentant de l'Etat dans le département 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.

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 représentant de l'Etat dans le département peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et, le cas échéant, après avis de la commission mentionnée aux II et III de l'article L. 302-9-1-1, prononcer la carence de la commune. Cet arrêté prévoit, pendant toute sa durée d'application, le transfert à l'Etat des droits de réservation mentionnés à l'article L. 441-1, dont dispose la commune sur des logements sociaux existants ou à livrer, et la suspension ou modification des conventions de réservation passées par elle avec les bailleurs, ainsi que l'obligation pour celle-ci de communiquer au représentant de l'Etat dans le département la liste des bailleurs et des logements concernés. Cet arrêté peut aussi prévoir les secteurs dans lesquels le représentant de l'Etat dans le département est compétent pour délivrer les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour des catégories de constructions ou d'aménagements à usage de logements listés dans l'arrêté. Par le même arrêté et en fonction des mêmes critères, il fixe, pour une durée maximale de trois ans à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant sa signature, la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7. 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 1^{er} 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. 435-1.

L'arrêté préfectoral peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction.

Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le représentant de l'Etat dans le département 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.

La commune contribue obligatoirement au financement des opérations faisant l'objet de la convention mentionnée à l'alinéa précédent, à hauteur d'un montant dont les modalités de calcul sont définies par décret en Conseil d'Etat, dans la limite de 50 000 € par logement construit ou acquis en Ile-de-France et en Provence-Alpes-Côte d'Azur et de 30 000 € par logement construit ou acquis sur le reste du territoire. Cette limite peut être dépassée avec l'accord de la commune. La contribution communale obligatoire est versée directement à l'organisme mentionné à l'alinéa précédent dans les conditions et selon un échéancier prévus par la convention visée au même alinéa.

Si la commune ne s'acquitte pas d'un versement dû en application des dispositions de la convention et de l'échéancier mentionnés à l'alinéa précédent, le représentant de l'Etat dans le département met la commune en demeure de respecter ses obligations. A l'issue d'un délai de deux mois suivant la mise en demeure, si la commune ne s'est toujours pas acquittée du versement dû, le représentant de l'Etat dans le département le recouvre par voie de titre de perception, émis auprès de la commune, et au profit de l'organisme mentionné au sixième alinéa, dans des conditions définies par décret. Dans ce cas, la somme recouvrée ne peut être déduite du prélèvement opéré sur les ressources fiscales de la commune en application des dispositions de l'article L. 302-7.

Lorsqu'une commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence au titre du présent article, les dispositions relatives à l'offre de logement intermédiaire prévues par les documents de planification et de programmation sont privées d'effet.

Lorsque il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le représentant de l'Etat dans le département 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 permettant de loger des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 soit dans des logements loués à des organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-4 en vue de leur sous location à ces personnes, dans les conditions prévues à l'article L. 321-10, soit dans des logements conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8 dont la gestion a été confiée par mandat par le propriétaire à un de ces

organismes. Cette convention prévoit une contribution financière obligatoire de la commune, qui est déduite du prélèvement défini à l'article L. 302-7, dans la limite du plafond mentionné au quatrième alinéa du même article. La contribution volontaire de la commune à l'opération peut dépasser cette limite. Cette contribution communale obligatoire est versée directement à l'organisme mentionné au présent alinéa dans les conditions et selon un échéancier prévus par la convention.

Si la commune ne s'acquitte pas d'un versement dû en application des dispositions de la convention et de l'échéancier mentionnés à l'alinéa précédent, le représentant de l'Etat dans le département met la commune en demeure de respecter ses obligations. A l'issue d'un délai de deux mois suivant la mise en demeure, si la commune ne s'est toujours pas acquittée du versement dû, le fonds mentionné à l'article L. 435-1 se substitue à la commune et procède au paiement correspondant à l'organisme mentionné à l'alinéa précédent. Dans le même temps, le représentant de l'Etat dans le département recouvre la somme ainsi liquidée par voie de titre de perception émis auprès de la commune, et au profit du fonds mentionné à l'article L. 435-1, dans des conditions définies par décret. Dans ce cas, la somme recouvrée ne peut être déduite du prélèvement opéré sur les ressources fiscales de la commune en application des dispositions de l'article L. 302-7.

Les conventions mentionnées au présent article sont notifiées à la commune par le représentant de l'Etat dans le département.

L. 302-9-1-1 du CCH APRES la loi « égalité – citoyenneté »

I.-Pour les communes n'ayant pas respecté la totalité de leur objectif triennal, le représentant de l'Etat dans le département réunit une commission chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux. Cette commission, présidée par le représentant de l'Etat dans le département, est composée du maire de la commune concernée, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la commune et des représentants des associations et organisations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.

Cette commission est chargée d'examiner les difficultés rencontrées par la commune l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, d'analyser les possibilités et les projets de réalisation de logements sociaux sur le territoire de la commune et de définir des solutions permettant d'atteindre ces objectifs.

Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé sur le territoire de la commune, elle peut recommander l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue.

Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle saisit, avec l'accord du maire concerné, une commission nationale placée auprès du ministre chargé du logement.

II.-La commission nationale, présidée par une personnalité qualifiée désignée par le ministre chargé du logement, est composée de deux membres de l'Assemblée nationale et de deux membres du Sénat, d'un membre du Conseil d'Etat, d'un membre de la Cour des comptes, d'un membre du Conseil général de l'environnement et du développement durable, de représentants des associations nationales représentatives des élus locaux, de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, ainsi que de représentants des associations et organisations œuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées désignés par le Conseil national de l'habitat.

Cette commission entend le maire de la commune concernée ainsi que le représentant de l'Etat du département dans lequel la commune est située.

Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle peut recommander au ministre chargé du logement un aménagement des obligations prévues à l'article L. 302-8.

Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé, elle recommande l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue et la mise en œuvre de l'article L. 302-9-1.

Pour les communes soumises pour la première fois au bilan triennal, à compter du bilan portant sur la sixième période triennale, si la commission considère que pour des raisons objectives, la réalisation des objectifs de rattrapage triennaux calculés par application des I, III et VII de l'article L. 302-8 ne pourra être satisfaite par la commune, elle peut proposer au ministre chargé du logement un aménagement des obligations correspondantes et leur rééchelonnement, le cas échéant au-delà de la fin de l'année 2025, pour une période n'excédant pas trois ans.

Les avis de la commission sont motivés et rendus publics.

III.-Préalablement à la signature par les représentants de l'Etat dans les départements des arrêtés de carence dans les conditions définies à l'article L. 302-9-1, dans le cadre de la procédure de bilan triennal, la commission nationale peut se faire communiquer tous les documents utiles et solliciter les avis qu'elle juge nécessaires à son appréciation de la pertinence d'un projet d'arrêté de carence, de l'absence de projet d'arrêté de carence et de la bonne prise en compte des orientations nationales définies par le ministre chargé du logement. Elle peut dans ce cadre, de sa propre initiative ou sur saisine du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, émettre des avis et des recommandations aux représentants de l'Etat dans les départements. Elle transmet ses avis au ministre en charge du logement.

De la même manière, préalablement à l'avis rendu sur l'exemption d'une commune des dispositions de la présente section, en application du deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5, la commission nationale peut se faire communiquer tous les documents utiles et solliciter les avis qu'elle jugera nécessaires à son appréciation. Elle transmet ses avis au ministre chargé du logement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article et fixe la composition des commissions prévues aux I et II.

I. Etablissement de l'état des réalisations des communes soumises au regard des objectifs triennaux 2014-2016

1) Définition du périmètre d'application du bilan triennal

Le bilan triennal porte impérativement **sur l'ensemble des communes réglementairement concernées par ce bilan, sans tenir compte de l'évolution anticipée des situations communales au regard des obligations SRU au-delà de 2017**, telles qu'elles découleront par exemple de l'application de la loi « égalité – citoyenneté » ou du redécoupage du paysage intercommunal au 1^{er} janvier 2017¹.

Ainsi, **toutes les communes soumises SRU en 2017**, sur la base de l'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2016, **et ayant été soumises au moins une année** sur la cinquième période triennale, doivent faire l'objet du bilan.

Le périmètre d'application de ce bilan intègre également les communes non prélevées SRU², mais pour autant bien soumises à obligations de rattrapage sur la période 2014-2016 et en 2017. De même s'agissant des communes « non prélevables »³ SRU.

S'agissant des **communes fusionnées** au 1^{er} janvier 2017, il est toutefois fait application des dispositions de la loi « égalité – citoyenneté » ci-dessous :

V. (nouveau, au L. 302-5 du CCH) - Une commune nouvelle issue d'une fusion et intégrant au moins une commune préexistante qui aurait été soumise à la présente section en l'absence de fusion est soumise à la présente section et reprend à ce titre les obligations qui auraient été imputées à la dite commune préexistante en application des I et III de l'article L. 302-8, sur le périmètre de cette dernière, dans l'attente de la réalisation de l'inventaire mentionné au premier alinéa de l'article L. 302-6 sur l'ensemble du périmètre de la commune nouvelle. Dans ce cas, il est fait application de la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 302-7.

Ainsi, une commune issue de fusion au 1^{er} janvier 2017 et qui intègre au moins une commune préexistante qui aurait été soumise à bilan en l'absence de fusion, est intégrée au périmètre de ce bilan, sur la base des obligations de rattrapage imputables à la commune préexistante au titre de la cinquième période.

Le périmètre d'application du bilan SRU est déterminé le plus tôt possible, dès le début de l'année 2017, et au plus tard fin janvier.

2) L'établissement de l'état des réalisations (quantitative et qualitative) des communes soumises au bilan triennal en 2017

Les services des DDT(M)s / UTs déterminent, le cas échéant en lien avec les communes soumises au bilan triennal, **le nombre de logements locatifs sociaux réalisés sur leur périmètre entre 2014 et 2016, ainsi que la répartition par catégorie de financement des logements agréés ou conventionnés⁴ sur la période, incluant les effets reports tels que**

¹ Lequel ne portera de conséquences sur le dispositif SRU qu'à compter de la procédure de prélèvement 2018, sur la base de l'état des intercommunalités et des inventaires de logements sociaux au 1^{er} janvier 2017.

² Sous l'effet des dépenses déductibles, de l'exonération « DSU » définie au premier alinéa du L. 302-7 du CCH, d'un prélèvement net inférieur à 4 000 €, ou de l'entrée récente de la commune dans le dispositif.

³ A Mayotte (L. 371-14 1^o du CCH), et, jusqu'en 2017, s'agissant des communes « isolées » (hors EPCI et/ou agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants : cf. article 27 III de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013).

⁴ **On entend dans la suite du document par « agréés ou conventionnés », les logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS) financés et ayant donné lieu à agrément, ainsi que les logements du parc privé mobilisés à des fins sociales par conventionnement Anah social ou très social (valant conventionnement APL).**

définis au ii. Ces deux types de données sont ensuite **à comparer aux objectifs de rattrapage SRU** assignés à la commune sur la même période.

En effet, le bilan 2017 est le premier opéré en pleine application des dispositions de loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, qui a imposé une répartition équilibrée des logements financés au titre du rattrapage SRU (30 % au moins de PLAI et assimilés⁵ et 30 % au plus, voire 20 % pour les communes comportant moins de 10 % de logements sociaux, de PLS).

L'état des réalisations est déterminé, pour l'essentiel, à partir des données d'inventaires disponibles et des données relatives au financement et à la mise en œuvre du logement locatif social ou à la mobilisation du parc privé à des fins sociales, telles que contenues dans les outils de suivi ad hoc⁶.

i. Rappel des objectifs assignés aux communes SRU au titre de la 5^{ème} période triennale 2014-2016

Pour mémoire, l'**objectif quantitatif de réalisation de logements sociaux assigné aux communes soumises SRU sur les années 2014 à 2016**, correspond :

- soit à **25 % du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2013** en regard du taux légal applicable⁷ ;
- soit aux **objectifs inscrits dans le programme local de l'habitat (PLH)**, sur le territoire de la commune, **si et seulement si ce PLH a été validé et rendu exécutoire par le préfet en tant que « mutualisant »**, au sens des dispositions du second alinéa du L. 302-8 du CCH dans sa version antérieure à la loi « égalité – citoyenneté », et qu'il a donc permis d'abaisser de façon temporaire l'objectif de rattrapage d'une commune soumise SRU, en en faisant porter tout ou partie, de façon clairement identifiée et négociée, sur une (ou des) autre(s) commune(s) membre(s) de l'intercommunalité.

Sur le **plan qualitatif**, les **ratios** précités relatifs aux **catégories de financement** s'appliquent au **volume de logements agréés ou conventionnés** sur la période triennale, augmenté le cas échéant des **reports** passés dans les conditions définies au ii. et iii., et **plafonné à l'objectif quantitatif**.

En revanche, seuls les PLH entrés en vigueur après le 1^{er} janvier 2014 sont tenus de respecter les seuils qualitatifs⁸ visant à la répartition équilibrée des logements financés en rattrapage SRU. Les communes soumises à ce rattrapage dans le cadre d'un PLH « mutualisant » entré en vigueur avant le 1^{er} janvier 2014, ne peuvent donc se voir opposer ces seuils.

ii. Etablissement du bilan quantitatif

⁵ Conventionnement Anah très social.

⁶ Module « article 55 » pour les logements décomptés SRU et disponibles à la location, SISAL pour les logements sociaux financés, infocentre Anah pour les logements privés conventionnés social ou très social, répertoire du parc locatif social, ...

⁷ Pour une commune soumise SRU les 3 années 2014 à 2016. Pour une commune soumise sur une ou deux années sur la période, l'objectif triennal correspond au déficit de logements sociaux au 1^{er} janvier de l'année précédant la soumission divisé par 3 et respectivement multiplié par un ou deux. Les objectifs initiaux notifiés en 2014 ont également pu être modifiés en 2015 et 2016 sous l'effet des dispositions du décret n° 2014-870 du 1^{er} août 2014 actualisant les obligations attachées à chacun des territoires SRU.

⁸ En application du IV de l'article L. 302-8 du CCH dans sa version antérieure à la loi « égalité – citoyenneté ».

Sur le plan quantitatif, le décompte des logements sociaux réalisés sur le territoire des communes soumises au bilan sur la période 2014-2016 nécessite une **analyse rigoureuse** de la situation commune par commune, qui s'opère selon les cinq étapes suivantes :

- d'abord par différence entre l'inventaire SRU des logements au 1^{er} janvier 2016 et celui au 1^{er} janvier 2013⁹ ;
- en ajoutant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » ou décomptés SRU, antérieurement à 2014, et par conséquent n'ayant **pas déjà été comptabilisés au titre de la réalisation des bilans antérieurs** réalisés au titre de périodes triennales passées, et pour autant que **ce report sur le présent bilan 2017 ait été clairement anticipé et quantifié entre services de l'Etat et commune**, dès la réalisation de ces précédents bilans, tant sur le plan qualitatif que quantitatif. Il conviendra cependant de **ne pas prendre en compte à ce stade du calcul les logements reportés initialement mais entrés dans l'inventaire SRU entre le 1^{er} janvier 2013 et le 1^{er} janvier 2016**¹⁰.

Il convient en effet, **pour ne pas freiner les dynamiques locales de production, de procéder systématiquement à ce type de report de logements d'un bilan triennal à l'autre**, dès lors qu'une commune soumise à rattrapage dépasse son objectif quantitatif de production sur une période triennale donnée. Ce mécanisme doit alors être **clairement consigné** dans le décompte des logements opéré dans le cadre du bilan. Les logements concernés doivent y être identifiés.

Le report de logements d'une période à une autre doit se faire, autant que possible, de façon équilibrée entre les différentes catégories de financement. Quand ce n'est pas possible, et que le report porte majoritairement sur un excédent de logements agréés majoritairement en PLS, l'attention du maire de la commune concernée est attirée sur la réorientation nécessaire des agréments ou des conventionnements, sur la période triennale à s'ouvrir, sur les PLAI ou assimilés, au risque de se retrouver « carenable » sur le plan qualitatif, lors du prochain bilan triennal ;

- en ajoutant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, sur les années 2014 à 2016, et ne figurant pas à l'inventaire des logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2016 ;
- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, comptabilisés dans un précédent bilan triennal, et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2014-2016, sans jamais avoir été mise en service ;
- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et décomptés SRU dans le cadre de l'inventaire au 1^{er} janvier 2016, et déjà comptabilisés dans un précédent bilan triennal.

iii. Etablissement du bilan qualitatif et vérification du respect de l'équilibre des logements mis en œuvre dans le cadre du rattrapage

⁹ Pour les communes soumises SRU sur toute la cinquième période. La date à prendre en compte pour les communes entrées dans le dispositif en cours de période est celle du 1^{er} janvier précédant la première année de soumission SRU.

¹⁰ **Un logement donné ne doit en effet être décompté qu'une fois au titre du bilan triennal.**

Le respect de la production équilibrée de logements sociaux sur la période 2014-2016 par les communes soumises au bilan s'opère par vérification de l'application des **ratios précités de 30 % minimum de PLAI ou assimilés et de 20 à 30 % maximum de PLS**, sur un socle de logements constitué :

- des **logements agréés ou conventionnés sur la période 2014-2016**, « décomptables » ou décomptés SRU ;
- des logements agréés ou conventionnés postérieurement à la promulgation de la loi du 18 janvier 2013, mais antérieurement à 2014, « décomptables » ou décomptés SRU, ayant fait l'objet d'un **report** d'un bilan triennal passé vers le bilan 2017, sur le plan quantitatif, dans les conditions indiquées au ii., et n'ayant pas déjà pris en compte dans l'appréciation du bilan qualitatif d'une autre période.

Ce socle est **plafonné à l'objectif global de logements à réaliser** par chaque commune sur la période triennale.

Dès janvier 2017, après sollicitation éventuelle des maires et des services de l'ensemble des communes soumises au bilan triennal 2017, les services des DDT(M) font l'analyse des réalisations et les comparent aux objectifs quantitatifs et qualitatifs. Un modèle-type de bilan est joint à cet effet à la présente annexe.

Une synthèse exhaustive de cette analyse, commune par commune, est dressée par les préfets de département, selon le modèle joint, à destination des préfets de région, qui l'adressent à la ministre en charge du logement et au délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat pour le 3 mars 2017 au plus tard, assortie d'une note synthétique de contexte régional, et après présentation éventuelle en comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

II. La procédure de constat de carence du bilan triennal : de la phase contradictoire à la prise des arrêtés

La « **procédure de constat de carence**¹¹ » ne donne pas forcément lieu, à son échéance, à la mise en carence de la commune considérée. Toutefois, dans sa partie contradictoire, elle constitue un temps privilégié d'échanges entre les services de l'Etat et la commune, au cours duquel cette dernière peut exposer ses difficultés dans la mise en œuvre du dispositif SRU en général, et dans la réalisation des objectifs assignés sur la période triennale 2014-2016 en particulier.

La procédure doit donc être systématiquement engagée, sur toutes les communes n'ayant pas respecté leurs objectifs triennaux, quantitatifs et/ou qualitatifs, et se dérouler selon les étapes et le calendrier définis ci-après.

1) Etapes de la procédure de constat de carence

- Information des maires par le préfet de département de l'intention d'engager la procédure de carence / Phase contradictoire

Toutes les communes précitées qui n'ont pas atteint leurs objectifs de rattrapage sur la cinquième période triennale, sont informées par courrier de l'« intention d'engager la

¹¹ Premier alinéa du L. 302-9-1 du CCH.

procédure de constat de carence » par le préfet de département, **dès qu'il dispose des informations le permettant, soit dès le début du mois de février 2017.**

Cette information est assortie de la comparaison détaillée de l'état des réalisations avec les objectifs assignés, qui **motive** l'engagement de la procédure.

A réception de ce courrier, la commune dispose alors d'un délai de **deux mois** pour faire part de ses observations, des raisons qui l'ont conduit au non-respect des objectifs de rattrapage, de la nature des difficultés rencontrées et des actions néanmoins mises en œuvre, ainsi que, le cas échéant, des mesures correctives envisagées ou des engagements que le maire est prêt à prendre, dans le cadre d'un contrat de mixité sociale par exemple, pour développer le logement social dans sa commune et atteindre le taux légal de logement social à l'échéance de 2025.

ii. Analyse par le préfet de département des observations transmises par la commune et du contexte communal

La carence **n'est pas appliquée de manière automatique** dès lors qu'une commune ne remplit pas pleinement ses objectifs triennaux.

Il appartient ainsi au préfet de département de juger de l'**opportunité** de prononcer la carence, en tenant compte des **orientations nationales** consignées dans la présente instruction et sur la base des éléments d'explication fournis par la commune et des échanges engagés avec elle.

Il convient bien évidemment de traiter de manière similaire des communes présentant des contextes comparables (fonctionnement des marchés locaux de l'habitat, démographie, composition et ressources des ménages, tension sur le logement, foncier disponible, ...).

Les principaux critères à examiner dans la conduite de cet exercice sont listés et détaillés au 2), sans être exhaustifs. Il est recommandé qu'une **trame d'analyse régionale**, qui peut prendre la forme d'une grille, élaborée par les DREALs en lien avec les DDT(M)s / UTs, soit élaborée et portée à la connaissance du CRHH en début d'année 2017, et au plus tard fin janvier. Elle doit permettre de préciser, décliner, voire pondérer, la prise en compte de ces critères dans l'analyse des contextes communaux par les différents préfets de département, pour garantir l'égalité de traitement des communes d'un même territoire régional.

iii. Consultation des commissions départementales

L'avis préalable des **commissions départementales** n'est pas¹² formellement requis sur les projets d'arrêtés de carence envisagés par les préfets de département à l'encontre des communes n'ayant pas respecté leurs objectifs triennaux. Ces commissions sont toutefois convoquées¹³ afin d'examiner la situation chaque commune n'ayant pas atteint ses objectifs triennaux, en vue, le cas échéant, de proposer un aménagement de l'échéancier des réalisations de logement sociaux sur le territoire de la commune et de définir des solutions lui permettant d'atteindre ses objectifs, dans les conditions exposées au III.

¹² Par application des dispositions de la loi « égalité – citoyenneté ».

¹³ En application des dispositions du L. 302-9-1-1 du CCH.

Il est recommandé que ces commissions soient réunies par les préfets de département, **en amont du rendu compte de la procédure de carence au CRHH, au cours ou à la fin de la phase contradictoire** enclenchée en application du i., et au plus tard à la fin avril 2017.

Elles constituent des instances d'**échanges formalisés**, au cours desquelles le préfet de département peut faire part de son analyse du contexte communal et de ses intentions vis-à-vis de chaque commune, s'agissant de sa mise en carence ou non. Elles permettent également à la commune de justifier de ses difficultés, comme le cas échéant, de ses efforts et actions mis en œuvre en vue de respecter ses obligations triennales.

Nonobstant les aménagements d'obligations triennales qui peuvent être proposées par les commissions départementales à la commission nationale, les préfets de département font part aux préfets de régions, en fin de période contradictoire, et suite à ces commissions, de leurs **intentions argumentées à présenter en CRHH** et des projets d'arrêtés de carence correspondants.

iv. Consultation du CRHH sur les projets d'arrêtés constatant la carence des communes

Le **CRHH est obligatoirement consulté**¹⁴ en amont de la prise des arrêtés de carence par les préfets de département.

L'analyse pertinente du comité ne peut cependant s'opérer que si le CRHH dispose d'une **vision exhaustive des communes de son territoire de compétence soumises à la procédure de carence**, en ce compris celles que les préfets de département n'envisagent pas de carencer.

Il est donc primordial que le CRHH puisse disposer d'une **synthèse régionale** des bilans triennaux, élaborée par la DREAL, portant sur l'ensemble des communes soumises, et permettant de garantir l'homogénéité des conditions de réalisation de ces bilans et l'égalité de traitement des communes.

v. Consultation de la commission nationale « SRU »

La **commission nationale « SRU »** dispose désormais¹⁵ d'un droit de regard sur la situation de toutes les communes soumises à la procédure de carence et corrélativement d'un pouvoir d'évocation.

Préalablement à la signature par les préfets de département des arrêtés de carence, elle doit pouvoir s'appuyer sur une **remontée synthétique par chacun des préfets de région de la situation des communes de son territoire soumises à la procédure de carence, assortie de l'avis et des recommandations éventuelles des commissions départementales et du CRHH** formulés dans les conditions des iii. et iv., s'agissant notamment des intentions de carence.

La commission nationale peut demander des compléments, en vue d'**apprécier la bonne prise en compte des orientations nationales** et l'**homogénéité des décisions envisagées**.

¹⁴ En application des dispositions du L. 302-9-1 du CCH.

¹⁵ Par application des dispositions de la loi « égalité – citoyenneté »

Dans ce cadre, même si elle n'a pas vocation à examiner, de façon exhaustive, les projets d'arrêtés de carence (ou l'absence de tels projets), la commission peut suggérer aux préfets de département de reconsidérer leur position vis-à-vis de communes sur lesquelles cette double exigence n'apparaîtrait pas respectée.

- vi. A la fin de son analyse et de la phase d'échanges avec les préfets ainsi mise en œuvre, la commission nationale remet un avis à la ministre en charge du logement, également transmis aux préfets de région et de département, et à partir duquel **les arrêtés de carence peuvent être signés**. Prise des arrêtés départementaux portant carence des communes par le préfet de département

Les arrêtés de carence signés par les préfets de département à l'issue de la procédure de carence doivent être transmis à la DHUP.

Les DREALs établissent la trame d'analyse régionale de la situation des communes soumises à la procédure de carence à l'échéance de la fin janvier 2017. Cette trame est portée à la connaissance du premier CRHH de l'année.

Le plus tôt possible en février 2017, dès que le bilan démontre qu'une commune n'a pas réalisé ses objectifs de rattrapage, le préfet de département lance par courrier la phase contradictoire de deux mois de la procédure de carence. Il procède dans ce délai à l'analyse détaillée de la situation communale.

Dans ce même délai de deux mois ou à son issue, mais au plus tard à fin avril 2017, les commissions départementales sont réunies pour examiner la situation de toutes les communes soumises à la procédure de carence, et les préfets de département arrêtent et adressent aux préfets de région leurs intentions à présenter en CRHH et les projets d'arrêtés de carence correspondants.

Les CRHH sont réunis au plus tard pour la fin mai 2017, pour analyser le traitement des communes de leur territoire soumises à la procédure de carence, émettre leur avis, à destination éventuelle de la commission nationale SRU.

Avant le 9 juin 2017, les préfets de région transmettent à la commission nationale leur synthèse régionale du bilan triennal, dont un modèle-type est joint à la présente annexe, assortie de l'avis et des recommandations des commissions départementales et du CRHH.

Dans la seconde quinzaine de juin et au début de juillet 2017, la commission nationale se réunit, exerce son pouvoir d'évocation, échange avec les préfets de département et rend compte au ministre en charge du logement.

A l'échéance du 13 juillet 2017, les arrêtés de carence sont pris par les préfets de département et transmis à la DHUP.

- 2) Trame d'analyse de la situation des communes soumises à la procédure de carence par les préfets de département

Les **DREALs**, en fonction des caractéristiques locales, doivent établir une **trame d'analyse des situations communales soumises au bilan, assortie le cas échéant d'un système de pondération / cotation de critères pertinents**.

Cette trame d'analyse peut servir de base pour **graduer les sanctions**. Elle s'appuie notamment sur les **orientations et questionnements suivants, non exhaustifs, mais dont la prise en compte est nécessaire, de façon complémentaire et non exclusive l'un(e) de l'autre**, pour apprécier l'implication des communes soumises à la procédure de carence.

Quel est le taux d'atteinte des objectifs triennaux par la commune ? Quel est l'écart entre l'état des réalisations et les objectifs notifiés ?

La trame d'analyse régionale peut proposer une hiérarchisation par palier des communes en fonction du taux d'atteinte quantitatif, les difficultés possiblement exposées par les communes dépassant les 70 à 80 % de réalisation étant plus aisément recevables, a priori, que celles exposées par les communes n'ayant pas dépassé les 20 à 30 % de réalisation, même si un taux de réalisation faible peut découler de difficultés conjoncturelles à prendre en compte dans la suite de l'analyse.

Par ailleurs, la décomposition par catégorie de financement des logements agréés ou conventionnés opérée dans le cadre du bilan qualitatif, peut utilement venir compléter l'appréciation du niveau de production global. Les communes qui, en dépit d'un taux de réalisation global limité, auraient fait l'effort de financer des logements très sociaux pour une part importante de cette production, devraient être moins sévèrement considérées que les communes « saturant » la réalisation de leurs objectifs de rattrapage avec les produits les moins sociaux.

Ces analyses en taux tiennent également compte du volume de logements sous-jacents, en valeur absolue, un taux de réalisation de 50 % portant sur un volume de 10 logements n'étant pas assimilable, sur le plan de l'appréciation, à un taux de réalisation de 50 % portant sur 5 000 logements.

Enfin, le taux de réalisation d'une commune soumise à la procédure de carence peut également être considéré différemment selon les perspectives réelles de livraison des logements agréés ou conventionnés non encore offerts à la location. Une commune dont le taux de réalisation serait artificiellement gonflé de logements sociaux à forte probabilité de ne jamais sortir de terre, devrait en effet être considérée avec plus de prudence qu'un taux de réalisation basé principalement sur la différence entre les inventaires de logements sociaux offerts à la location aux 1^{er} janvier 2016 et 2013.

- **Quelle est l'ancienneté de la commune dans le dispositif SRU ? Comment le taux de logements sociaux a-t-il évolué dans le temps, compte tenu à la fois de la production de logement social, de la production privée et plus spécifiquement de l'évolution des résidences principales ? La commune a-t-elle déjà été carencée au titre du (ou des) bilan(s) triennal(aux) précédents ?**

Une commune rentrée dans le dispositif SRU depuis le dernier bilan triennal opéré en 2014, et qui aurait donc dû s'approprier depuis les objectifs de rattrapage, ne sera pas analysée comme une commune soumise au dispositif depuis son origine.

Il s'agit ici d'analyser les dynamiques locales depuis l'origine du dispositif SRU, d'identifier les communes « historiquement » récalcitrantes à l'effort de solidarité nationale, et de les sanctionner d'autant plus durement que les insuffisances et l'absence de volontarisme sont constatés depuis longtemps.

Parmi ces communes en particulier, la situation de celles qui délivrent des quantités significatives d'autorisations d'urbanisme pour des logements non sociaux doit être jugée avec grande fermeté.

Cette fermeté est encore plus nécessaire à l'égard des communes « bâtisseuses » percevant à ce titre l'aide de l'Etat aux maires bâtisseurs¹⁶, mais qui ne fournissent pas l'effort de construire dans le parc social, et font ainsi preuve d'une sélectivité dans les opérations réalisées sur leur périmètre, qui nuit à la mixité sociale.

La trame d'analyse régionale peut prévoir une hiérarchisation des communes n'ayant pas respecté leurs objectifs triennaux, sur la base de ces dynamiques locales.

- **Quel est le degré d'engagement de la commune ? Mobilise-t-elle tous les outils disponibles pour remplir ses obligations ?**

La procédure de bilan triennal 2017 s'inscrit dans la continuité de l'instruction du Gouvernement du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises SRU, qui appelait les préfets de département à une plus grande fermeté vis-à-vis des communes les plus récalcitrantes, tout en les invitant à engager des démarches partenariales dans le cadre de contrats de mixité sociale (CMS).

La trame d'analyse régionale de la situation des communes soumises à la procédure de carence doit prendre en compte les suites données au niveau local, par les communes SRU, aux dispositions de l'instruction précitée.

L'analyse du taux de réalisation quantitatif et qualitatif d'une commune en regard de ses objectifs doit en particulier être conduite en tenant compte des engagements pris par la commune dans le CMS.

A situation et à taux de réalisation comparables, une commune qui aurait respecté ses engagements et mobilisé les outils prévus dans le contrat, selon l'échéancier prévu, et mis en œuvre des stratégies nouvelles pouvant permettre à court et moyen terme, avec un bon niveau de visibilité et de crédibilité, la réalisation effective de logements sociaux sur son périmètre, devrait être considérée avec plus de souplesse, pour ne pas freiner la dynamique positive, qu'une commune qui aurait refusé toute démarche partenariale de ce type, ou qui se serait engagée dans un CMS sans en mettre en application les dispositions.

Hors des CMS, et notamment sur la partie de la période 2014-2016 antérieure à l'instruction du 30 juin 2015, la mobilisation des outils de droit commun à disposition des communes pour atteindre les objectifs triennaux doit également être prise en compte.

Il s'agit en particulier de vérifier si la commune a lancé la mise en conformité des documents d'urbanisme (plan local d'urbanisme) et/ou de programmation (PLH) avec les

¹⁶ Décret n° 2015-734 du 24 juin 2015 portant création d'un dispositif d'aide aux communes participant à l'effort de construction de logements.

objectifs de rattrapage SRU (inscription d'emplacements réservés et de secteurs prescrivant un pourcentage de logements sociaux dans les programmes de logements dans le PLU ? mise à jour des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH ?), ou si elle a entrepris des actions foncières (conclusion d'une convention avec un établissement public foncier ? mise en œuvre du droit de préemption urbain ? ...), ou tout autre forme d'actions volontaristes (animation de réseaux d'acteurs et d'intervenants, conventionnement avec des bailleurs et des organismes agréés « intermédiation locative » -IML-, mobilisation et conventionnement du parc privé ancien, remise sur le marché de logements vacants, développement et conduite d'actions et d'études favorisant l'adéquation de la production sociale avec la demande -en termes de revenus et de composition familiale-, ...).

- **Quelles sont les difficultés objectives rencontrées par la commune sur 2014-2016 ?**

Il s'agit de juger de la pertinence des difficultés exposées par la commune dans le cadre de la phase contradictoire de la procédure de carence et du passage devant la commission départementale, qui l'auraient empêché de respecter ses objectifs triennaux :

- nombre exceptionnel des recours de riverains ayant entraîné des retards ?
- complexité à monter des opérations du fait de la rareté / du coût élevé des terrains urbanisables et des contraintes dues à des servitudes diverses ?
- ...

Cependant, ces motifs ne sauraient à eux seuls justifier l'absence totale de création de logements sociaux sur le territoire de la commune, puisque le développement d'une telle offre n'est pas nécessairement assuré par la construction de logements neufs. L'acquisition, le cas échéant suivie d'amélioration de logements existants par un bailleur social, et le conventionnement à l'aide personnalisée au logement de logements appartenant à des bailleurs privés, éventuellement avec la mobilisation des aides de l'Anah, permettent en effet d'y contribuer.

- **Quelle est la situation projetée de la commune dans le dispositif SRU refondu par application des dispositions de la loi « égalité – citoyenneté », s'agissant notamment de l'articulation du niveau d'obligation avec la réalité de la demande en matière de logement social et de la relation de la commune avec les bassins de vie et d'emploi ?**

La loi « égalité – citoyenneté » a pour effet de recentrer l'application SRU sur les territoires sur lesquels la demande en logement social est avérée et le besoin de production supplémentaire justifié. Elle prévoit en particulier un dispositif d'exemption permettant d'éviter que le dispositif ne trouve à s'appliquer dans des communes hors zones agglomérées et insuffisamment reliées aux bassins de vie et d'emploi, ou sur des territoires agglomérés de plus de 30 000 habitants caractérisés par une faible tension sur la demande de logement social.

Ces dispositions ne seront toutefois applicables que dans le cadre de la procédure annuelle de prélèvement 2018, une fois les décrets d'application de la loi publiés.

Dans cette attente, à titre conservatoire, les préfets de département sont invités à ne pas carencer les communes soumises à la procédure de carence en 2017 et potentiellement concernées par le dispositif d'exemption précité¹⁷.

¹⁷ La DHUP diffusera aux DREALs la liste des communes concernées.

3) Forme et contenu de l'arrêté de carence

A l'issue de la procédure de carence décrite ci-dessus, **le préfet prend, pour toute commune le justifiant, un arrêté motivé prononçant la carence au titre de la période 2014-2016 et déterminant le niveau de sanction afférent.**

L'arrêté de carence doit reprendre l'**ensemble des motivations** (résultats chiffrés, catégories de logements financés pris en compte au bilan, analyse du contexte communal, ...) qui ont amené le préfet de département à prononcer la carence au titre de la période triennale. Il doit aussi faire mention des **délais et voies de recours**.

La **majoration du prélèvement SRU** est fixée par cet arrêté. Pris pour une durée maximale de **trois années**¹⁸, le taux de majoration peut aller jusqu'au quintuplement du prélèvement SRU opéré sur les ressources communales en regard du seul déficit de logements sociaux. Ce niveau maximum de majoration doit être mis en œuvre sans réserve dans tous les cas où la commune s'oppose manifestement à tout effort en matière de mixité.

Pour mémoire, l'arrêté de carence emporte reprise par le préfet de l'**exercice du droit de préemption urbain (DPU)**.

Le préfet peut en outre y décider la **reprise des autorisations d'urbanisme en substitution du maire**, afin de faciliter la réalisation d'opérations de logement social sur le territoire de la commune. Dans ce cas, l'arrêté définit les secteurs ainsi que les **catégories de permis** (par exemple : permis de construire en vue de construire du logement social), sur lesquels le préfet se déclare compétent pour délivrer les autorisations. Les services de l'Etat doivent être particulièrement mobilisés pour appliquer ces dispositions vis-à-vis des communes les plus réfractaires, en déterminant dans l'arrêté, les secteurs du territoire communal à fort potentiel de développement urbain sur lequel s'exercera la compétence administrative de l'Etat.

Par ailleurs, l'arrêté de carence prévoit désormais¹⁹ le **transfert à l'Etat des droits de réservation** dont dispose la commune sur des logements sociaux existants ou à livrer, et la suspension ou la modification des conventions de réservation passées par elle avec les bailleurs, ainsi que l'obligation de communiquer au préfet la liste des bailleurs et des logements concernés.

Dans le cas où une commune issue de la fusion de plusieurs communes au 1^{er} janvier 2017 et faisant l'objet du bilan triennal se retrouve carencée, au titre du non-respect des obligations triennales assignées à l'une (ou à plusieurs) des communes préexistantes à la fusion, l'arrêté ne peut porter d'effet que sur le périmètre de la (ou des) commune(s) préexistante(s) qui se serai(en)t retrouvée(s) carencée(s) en l'absence de fusion (exercice du DPU, délivrance des

¹⁸ La durée de la carence doit être précisée. A défaut, le préfet est tenu de prendre un arrêté mettant fin à la carence à l'issue des trois ans, et tout particulièrement si la commune n'est pas de nouveau carencée lors du bilan de la période triennale suivante, puisque les effets de la carence hors majoration ne sont pas bornés dans le temps et continuent à courir tant que l'arrêté n'est pas levé.

¹⁹ Par application des dispositions de la loi « égalité – citoyenneté » aux droits de réservation mentionnés au L. 441-1 du CCH.

autorisations d'urbanisme dans des secteurs identifiés dans l'arrêté de carence, reprise du contingent communal, ...) ²⁰.

L'attention des préfets de département est attirée sur la nécessaire sécurité juridique qui s'attache à la prise des arrêtés de carence.

A cet effet, un modèle d'arrêté est joint à cette annexe.

Suites à donner à la mise en carence d'une commune

Dans la continuité de l'application de l'instruction du Gouvernement du 30 juin 2015 précitée, et en s'appuyant sur les leviers d'action qui y sont recensés, les préfets de département veilleront à adopter une **attitude ferme à l'égard des communes carencées au titre du bilan 2017 les plus récalcitrantes**. Ils doivent ainsi **mobiliser l'ensemble des outils** à leur disposition pour favoriser la production de logements sociaux dans ces communes, tout en poursuivant et en amplifiant les démarches partenariales, dans le cadre de CMS, qui, sur de nombreux territoires, produisent des effets très positifs.

La loi « égalité – citoyenneté » a d'ailleurs renforcé l'opérationnalité des outils mobilisables dans ce cadre, et prévoit :

- l'augmentation²¹ du plafond de contribution communale obligatoire en cas de conclusion d'une convention entre l'Etat et un organisme de logement social, en vue de la réalisation d'une opération, et la sécurisation du recouvrement de cette contribution. La fixation d'un plafond plus en adéquation avec le coût réel des opérations, devraient favoriser le recours à ce dispositif. Il convient alors d'identifier des bailleurs sociaux susceptibles d'être mobilisés rapidement et efficacement ;
- l'augmentation²² du plafond de contribution communale obligatoire en cas de conclusion d'une convention entre l'Etat et un organisme agréé « IML », afin de loger des publics modestes dans le parc privé de la commune, et la sécurisation du recouvrement de cette contribution.

En outre, la mise en carence d'une commune emporte son exclusion de l'éligibilité à l'aide aux maires bâtisseurs.

III. Aménagement des objectifs de rattrapage suite à la conduite du bilan triennal 2017

Le ministre en charge du logement peut²³ **aménager les obligations triennales d'une commune** ayant rencontré des difficultés objectives l'ayant empêchée d'atteindre ses objectifs de rattrapage sur la période triennale échue, suite à l'examen de sa situation par les **commissions départementale et nationale « SRU »**.

²⁰ La majoration éventuelle du prélèvement est néanmoins alors dépourvue d'effet pendant deux ans, ces communes issues de fusion étant exonérées pendant 3 ans de prélèvement en application de l'article L. 302-7 du CCH issu de la loi « égalité – citoyenneté » (applicable au 1^{er} janvier 2017).

²¹ De 13 000 € à 50 000 € en Ile-de-France et de 5 000 € à 30 000 € sur le reste du territoire, sauf en PACA alignée sur Ile-de-France.

²² De 5 000 € à 10 000 €.

²³ En application de l'article L. 302-9-1-1 du CCH.

Ces **dispositions dérogatoires exceptionnelles** doivent permettre aux communes concernées de lisser leur programmation de logements sociaux SRU, à la condition qu'elles soient engagées dans des **dynamiques volontaristes et partenariales** de production.

1) La tenue des commissions départementales

Le travail partenarial en commissions départementales sur l'échéancier de réalisation des obligations, doit être mené avec la plus grande rigueur. Il doit conduire les membres à explorer avec chaque commune concernée, tous les leviers d'actions mobilisables pour construire un programme de rattrapage opérationnel, mobilisant les financements, les acteurs et les outils à disposition.

Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé sur le territoire de la commune, elle peut recommander l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé.

Au-delà, si elle parvient à la conclusion qu'une commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale 2014-2016, la commission peut saisir, avec l'accord du maire concerné, la commission nationale, et lui proposer l'aménagement des obligations futures de la commune.

La composition des commissions départementales est arrêtée par le préfet de département. Pour les commissions déjà créées au titre d'un précédent bilan, il convient de s'assurer que leurs membres remplissent encore les fonctions pour lesquelles ils avaient été nommés.

Pour faciliter la réunion de ces commissions, les arrêtés en fixant la composition peuvent désigner un ou des suppléants en cas d'empêchement des membres titulaires²⁴.

Les commissions départementales sont réunies de février à avril 2017, et saisissent le cas échéant, avant le 31 décembre 2017, la commission nationale, sur la situation des communes n'ayant pu objectivement respecter leurs objectifs triennaux 2014-2016, et qui nécessiteraient un aménagement de leur rythme de rattrapage.

2) La saisine de la commission nationale

La commission nationale est chargée d'examiner la situation des communes pouvant nécessiter, selon les commissions départementales, un aménagement dérogatoire de l'échéancier de réalisation des logements sociaux par rapport à l'application stricte des dispositions du L. 302-8 du CCH.

La commission nationale entend le maire de chaque commune concernée ainsi que le représentant de l'Etat du département dans lequel elle est située.

Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale 2014-2016, elle peut recommander au ministre

²⁴ En application du code général des collectivités locales, le maire et le président d'un EPCI peuvent déléguer une partie de leurs fonctions à un adjoint et en cas d'empêchement de celui-ci, à un membre du conseil municipal.

en charge du logement un aménagement du rythme de rattrapage. A l'inverse, si elle peut déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant au rattrapage de l'objectif triennal passé, elle peut recommander alors à la commune, un échéancier ad hoc de production de logements sociaux, sans préjudice des obligations fixées au titre de la période triennale suivante.

Les avis de la commission nationale sont transmis aux préfets de département²⁵, à qui il appartient de les notifier au maire de chaque commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale dont la commune est membre.

La commission nationale examine la situation des communes dont l'aménagement des obligations triennales a fait l'objet d'une saisine par la commission départementale, et rend son avis éventuel au ministre en charge du logement, pour le 31 mars 2018 au plus tard.

Le ministre en charge du logement rend son avis sur la proposition éventuelle d'aménagement des obligations par la commission nationale dans un délai de 3 mois.

IV. La notification des objectifs triennaux au titre de la période 2017-2019

Dès la publication des décrets pris en application de la loi « égalité – citoyenneté » qui détermineront le taux légal de logements sociaux applicables aux communes soumises SRU à compter du 1^{er} janvier 2017, il convient de déterminer les **objectifs de rattrapage applicables au titre de la sixième période triennale 2017-2019** et de les **notifier dès que possible par courrier du préfet de département aux communes, y compris en cas de mutualisation au sein du PLH**, nonobstant les adaptations du rythme de rattrapage qui seraient en cours de période rendues nécessaires en application des dispositions du III..

Il convient de les notifier de même, dès l'entrée d'une commune dans le dispositif SRU en cours de période.

1) Objectifs légaux théoriques

L'**objectif triennal quantitatif** de réalisation de logements sociaux sur la période 2017-2019 correspond, nonobstant l'application des dispositions du 2) ci-dessous, à la somme :

- sur l'année 2017, de **33 % * 1/3** du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2016, pour atteindre 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux, en fonction du taux applicable à la commune concernée antérieurement à la publication des décrets précités ;
- sur l'ensemble des deux années 2018 et 2019 :
 - si le taux applicable à la commune concernée n'a pas changé sous l'effet des décrets : de **33 % * 2/3** du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2016, pour atteindre 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux, en fonction de ce taux ;

²⁵ En application des dispositions des articles L. 302-9-1-1 et R. 302-26 du CCH.

- si le taux applicable à la commune concernée a changé sous l'effet des décrets : de **33 % * 2/3** du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2017, pour atteindre 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux, en fonction de ce taux²⁶.

Le courrier de notification des objectifs du préfet de département à une commune soumise à rattrapage doit également indiquer que sur le **plan qualitatif, les ratios** relatifs aux **catégories de financement** mentionnés au I. 2) s'appliquent au **volume de logements agréés ou conventionnés** sur la période triennale, augmenté le cas échéant des **reports** passés dans les conditions définies au I. 2) ii. et iii., et **plafonné à l'objectif quantitatif**.

Fixation des objectifs dans le cadre du PLH

Dès lors qu'une commune soumise aux obligations de la loi SRU est membre d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) couvert par un PLH, l'EPCI doit décliner, dans le PLH, les objectifs triennaux de rattrapage quantitatifs et qualitatifs.

La loi « égalité – citoyenneté » renforce d'ailleurs l'**articulation entre les documents de programmation et les objectifs SRU**, et prévoit²⁷ une procédure de mise en conformité obligatoire des PLH, quelle que soit leur date d'entrée en vigueur, avec les objectifs SRU des communes membres, assortie d'une sanction, en cas de non-modification dans le délai de deux ans.

Par ailleurs, la loi « égalité – citoyenneté » a modifié le **dispositif de mutualisation des objectifs SRU** des communes soumises d'un territoire intercommunal, sur le périmètre communautaire, **en l'encadrant strictement**.

Les objectifs triennaux assignés à la commune par le préfet de département peuvent donc correspondre à ceux inscrits dans le PLH, sur le territoire de la commune, si et seulement si ce PLH a été validé et rendu exécutoire par le préfet en tant que « mutualisant », dans les conditions prévues par la loi « égalité – citoyenneté ». Pour qu'il en soit ainsi, le dispositif doit nécessairement :

- concerner un **EPCI délégataire des aides à la pierre** ;
- limiter l'adaptation des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire des communes concernées par rapport au calcul théorique issu du 1) à **une seule période triennale** ;
- maintenir sur la période triennale donnant lieu à mutualisation, un objectif de production de logements sociaux pour chaque commune concernée **supérieur au tiers** de l'objectif théorique calculé en application du 1) ;
- permettre de garantir que la somme des objectifs de construction de logements sociaux sur l'ensemble des communes soumises aux obligations de rattrapage SRU fixés par le PLH

²⁶ Cette disposition vaut également pour les communes nouvellement soumises SRU en 2018 sur la base de l'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2017. Pour les communes nouvellement soumises en 2019 sur la base de l'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2018, l'obligation triennale correspond sur l'année 2019 à 33 % * 1/3 du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2018, pour atteindre 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux, en fonction du taux applicable.

²⁷ Au II du L 302-4 du CCH.

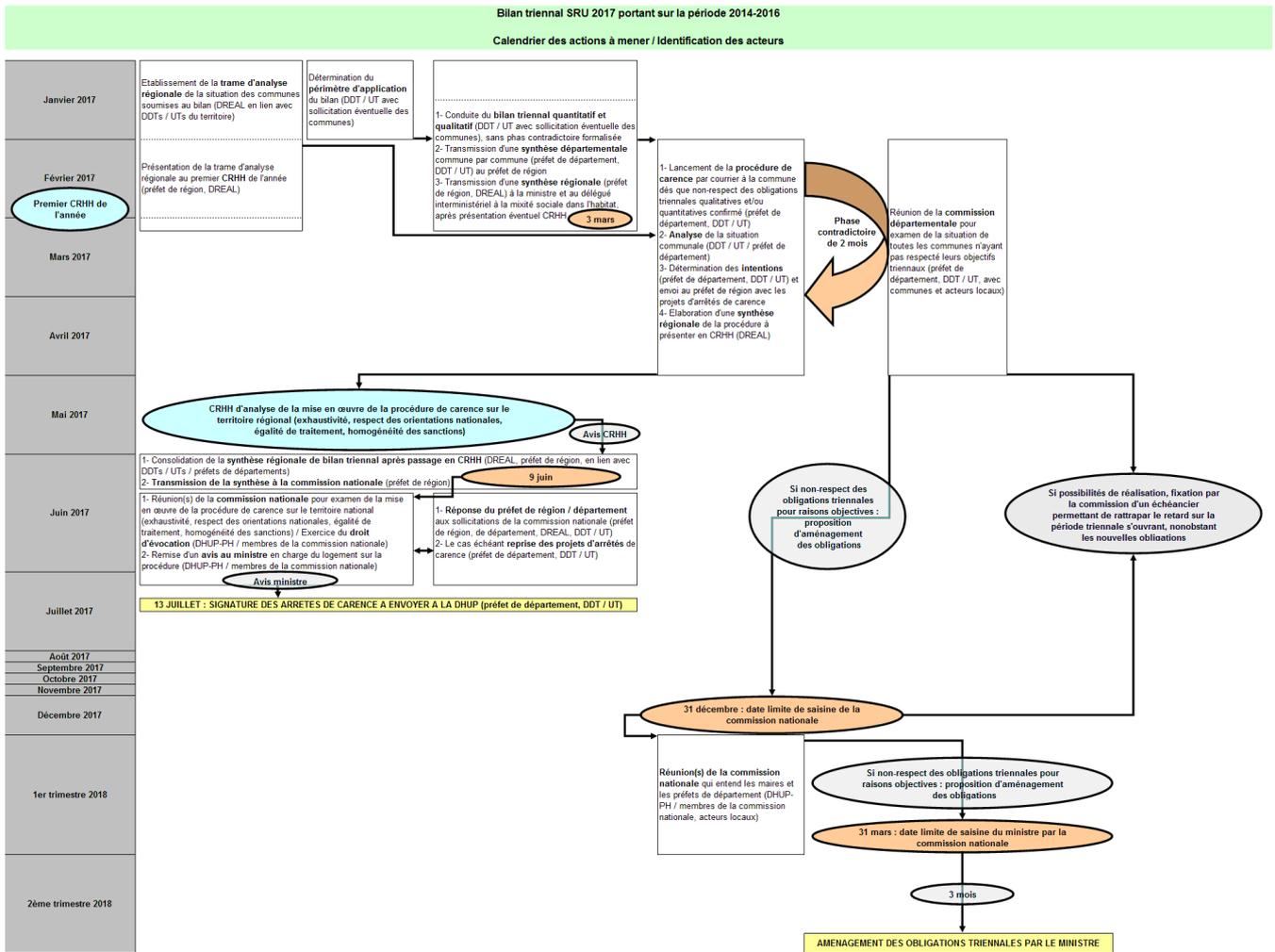
sur la période triennale donnant lieu à mutualisation n'est pas inférieure à la somme des objectifs théoriques légaux applicables à ces communes calculés en application du 1).

Les **ratios qualitatifs** devant définir la répartition équilibrée exigée des logements sociaux mis en œuvre en rattrapage de leur retard dans les communes soumises SRU (30 % au moins de PLAI et assimilés et 30 % au plus, voire 20 % pour les communes comportant moins de 10 % de logements sociaux, de PLS et assimilés), s'appliquent aux objectifs quantitatifs définis par le PLH en application des dispositions ci-dessus.

La mutualisation des objectifs de rattrapage triennaux doit cependant toujours être considérée comme une exception au droit commun applicable dans les communes soumises SRU. Elle a été conçue pour tenir compte des caractéristiques locales (durée des opérations et des procédures, ...) et pour assouplir temporairement le rythme et l'échéancier de rattrapage du déficit en logements sociaux de ces communes, sans pour autant les exonérer ni de la procédure de bilan triennal ni de l'objectif d'atteindre le taux légal. **Pièces jointes** :

- une frise calendaire
- un modèle de bilan triennal à réaliser par les services ;
- un modèle de tableau de synthèse à remplir et à remonter tout au long de la procédure (successivement par les services aux préfets de département, par les préfets de département aux préfets de région, par les préfets de région à la ministre, au délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat, au CRHH et à la commission nationale SRU)
- un modèle d'arrêté de carence

FRISE CALENDRAIRE



MODELE DE BILAN TRIENNAL A REALISER PAR LES SERVICES

Bilan triennal 2014-2016 quantitatif et qualitatif de la commune de [*]**

Objectif de réalisation 2014-2016 en matière de logements locatifs sociaux (LLS)

Objectifs quantitatifs = X	- soit 25 % du nombre de LLS manquants au 1 ^{er} janvier 2013 ²⁸	
	- soit l'objectif du PLH si ce dernier est « mutualisant »	
Objectifs qualitatifs 29	- maximum de 30 ou 20 % de PLS = Y1	
	- minimum de 30 % de PLAI ou assimilés (logements conventionnés Anah très social) = Y2	

LLS reportés sur la période 2014-2016 au titre d'un précédent bilan³⁰

Organisme	Opération	Année d'agrément ou de conventionnement	Année d'entrée dans l'inventaire SRU (le cas échéant)	Nombre de logements reportés	dont PLS	dont PLAI ou assimilés

Etat des réalisations quantitatif et comparaison à l'objectif

Variation du nombre de logements sociaux décomptés SRU entre les inventaires aux 1^{er} janvier 2016 et 2013 : (a)

Ajout des logements reportés dans le cadre d'une précédente procédure de bilan, c'est-à-dire les logements agréés ou conventionnés³¹ antérieurement au 1^{er} janvier 2014, si et seulement si ils n'ont pas été comptabilisés lors d'un bilan antérieur et que ce report a alors été clairement quantifié : (b), cf. tableau ci-avant, duquel **on enlèvera cependant les logements entrés dans l'inventaire SRU entre le 1^{er} janvier 2013 et le 1^{er} janvier 2016 figurant dans le (a)**

²⁸ Pour une commune soumise sur les 3 années du bilan (à adapter sinon).

²⁹ Les ratios qualitatifs s'appliquent uniquement sur le flux de logements agréés / conventionnés sur la période 2014/2016, augmentés des logements agréés ou conventionnés « décomptables » SRU, ayant fait l'objet d'un report d'un bilan triennal passé vers le bilan 2017, sur le plan quantitatif, et non déjà pris en compte dans le bilan qualitatif d'une autre période. Ce socle est plafonné à l'objectif global de logements à réaliser par chaque commune sur la période triennale.

³⁰ Si ce report a été formalisé.

³¹ **On entend dans le document par « agréés ou conventionnés », les logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS) financés et ayant donné lieu à agrément, ainsi que les logements du parc privé mobilisés à des fins sociales par conventionnement Anah social ou très social (valant conventionnement APL).**

Ajout des logements agréés ou conventionnés sur les années 2014 à 2016 et ne figurant pas à l'inventaire au 1^{er} janvier 2016 : (c)

Année d'agrément ou de conventionnement	Organisme	Opération	Nombre de logements
2014			
2015			
2016			

Retrait des logements agréés ou conventionnés et comptabilisés dans un précédent bilan triennal, et dont les **opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2014-2016**, sans jamais avoir été mis en service : (d)

Année d'annulation ou d'abandon	Organisme	Opération	Année d'agrément ou de conventionnement	Nombre de logements
2014				
2015				
2016				

Retrait des logements agréés ou conventionnés et décomptés à l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2016 et **déjà comptabilisés** lors d'un précédent bilan triennal : (e)

Organisme	Opération	Année d'agrément ou de conventionnement	Nombre de logements	Année d'entrée à l'inventaire SRU

>>> **Etat des réalisations quantitatif à comparer à l'objectif : (a) + (b) + (c) - (d) - (e)**

>>> **Taux de réalisation de l'objectif quantitatif : [(a) + (b) + (c) - (d) - (e)] / X**

Etat qualitatif des réalisations et comparaison à l'objectif

Nombre de logements agréés ou conventionnés sur les années 2014 à 2016 : (A)

dont PLAI et assimilés : (A1)

dont PLS : (A2)

Année d'agrément ou de conventionnement	Organisme	Opération	Nombre de logements	dont PLS	dont PLAI ou assimilés
2014					
2015					
2016					

Nombre de logements agréés ou conventionnés antérieurement à 2014 et ayant fait l'objet d'un **report** vers le bilan **2017** : (B), cf. tableau ci-avant, restreint aux logements **n'ayant pas déjà été pris en compte dans l'appréciation du bilan qualitatif d'une autre période, et agréés ou conventionnés postérieurement à la promulgation de la loi du 18 janvier 2013**

dont PLAI et assimilés : (B1)

dont PLS : (B2)

>>> Etat qualitatif des réalisations à comparer à l'objectif :

- **sur les PLAI et assimilés : [(A1) + (B1)] / min (X ; A + B)**
- **sur les PLS : [(A2) + (B2)] / min (X ; A + B)**

Etat des reports de LLS agréés ou conventionnés « décomptables » ou décomptés SRU et à prendre en compte dans l'appréciation quantitative et qualitative du prochain bilan triennal

Organisme	Opération	Année d'agrément ou de conventionnement	Année d'entrée dans l'inventaire SRU (le cas échéant)	Nombre de logements reportés			
				Sur le plan quantitatif	Sur le plan qualitatif	dont PLS	dont PLAI ou assimilés

● **MODELE DE TABLEAU DE SYNTHESE A REMPLIR ET A REMONTER TOUT AU LONG DE LA PROCEDURE**

Bilan triennal et procédure de carence au titre de la 5ème période 2014-2016 - Modèle du tableau à remonter dans le cadre de la procédure, à l'avancement, commune par commune, successivement par les préfets de département aux préfets de région, puis par les préfets de région à la ministre et à la commission nationale SRU

Merci de ne pas supprimer / rajouter de colonnes et de ne pas modifier le nom des champs

Etablissement de la liste des communes soumises au bilan triennal 2014-2016						Etablissement du bilan triennal quantitatif										
Code région	Région	Département	Code INSEE	Commune	Taux de logements sociaux (LLS) au 01/01/2016	Variation du nombre de LS entre le 1er janvier 2013 (2014 ou 2015) et le 1er janvier 2016 (a)	LLS reportés du bilan triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent et non comptabilisés) (b)	LLS agréés ou conventionnés et "décomptables" SRU en 2014 et ne figurant pas à l'inventaire 2016 (c1)	LLS agréés ou conventionnés et "décomptables" SRU en 2015 et ne figurant pas à l'inventaire 2016 (c2)	LLS agréés ou conventionnés et "décomptables" SRU en 2016 et ne figurant pas à l'inventaire 2016 (c3)	LLS agréés ou conventionnés comptabilisés dans un précédent bilan triennal au titre des LLS financés et "décomptables" SRU et annulés ou abandonnés depuis, sans avoir été mis en senice (d)	LLS agréés ou conventionnés comptabilisés dans un bilan précédent et figurant à l'inventaire 2016 (e)	Etat quantitatif des réalisations $(a)+(b)+(c1)+(c2)+(c3)-(d)-(e)=(BT_quant)$	Objectif quantitatif de réalisation (obj_quant)	Taux de réalisation de l'objectif quantitatif (BT_quant / obj_quant)	Atteinte de l'objectif triennal quantitatif (1 si oui, 0 si non)
Etablissement de la liste des communes soumises au bilan triennal 2014-2016						Etablissement du bilan triennal qualitatif										
Code région	Région	Département	Code INSEE	Commune	Taux de logements sociaux (LLS) au 01/01/2016	LLS agréés ou conventionnés et "décomptables" ou décomptés SRU sur la période 2014-2016 (i.e. pouvant être contenus dans l'inventaire au 1er janvier 2016)	PLAI ou assimilés (f1)	PLS (f2)	total, tous produits compris, incluant les produits sociaux au sens d'SRU hors PLAI ou assimilés et PLS (g)	PLAI ou assimilés (g1)	PLS (g2)	Etat qualitatif des réalisations PLAI ou assimilés $(f1)+(g1)/\min((f1)+(g1), obj_quant) = (BT_qual_PLAI)$	Etat qualitatif des réalisations PLS $(f2)+(g2)/\min((f2)+(g2), obj_quant) = (BT_qual_PLS)$	Objectif qualitatif de réalisation PLAI ou assimilés, en taux minimum (obj_qual_PLAI)	Objectif qualitatif de réalisation PLS, en taux maximum (obj_qual_PLS)	Atteinte de l'objectif triennal qualitatif (1 si oui, 0 si non)
Etablissement de la liste des communes soumises au bilan triennal 2014-2016						Procédure de carence						Mise en carence de la commune				
Code région	Région	Département	Code INSEE	Commune	Taux de logements sociaux (LLS) au 01/01/2016	Date du courrier déclenchant la procédure de carence	Carence envisagée (1 si oui, 0 si non)	Taux de majoration du prélèvement envisagé	Reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme envisagée (1 si oui, 0 si non)	Date de la commission départementale	Date du CRHI et avis	Date de l'arrêt de carence	Taux de majoration du prélèvement	Secteur de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme (1 si oui, 0 si non)	Transmission de l'arrêté à la DRIUP (1 si oui, 0 si non)	Observations

MODELE D'ARRETE DE CARENCE



PREFECTURE DE [département]

Arrêté préfectoral n° du prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2014-2016 pour la commune de [commune]

LE PREFET DE [département]

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

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

VU la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

VU la loi n° [*] du [***] relative à l'égalité et à la citoyenneté ;**

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

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

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

VU le courrier du maire de [commune] présentant ses observations sur le non-respect de l'objectif triennal pour la période 2014-2016 ;

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

VU l'avis de la commission nationale visée au II de l'article L. 302-9-1-1 ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de [commune] pour la période triennale 2014-2016 était de [X] logements ;

CONSIDERANT qu'en application du même article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre d'agrément ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de [commune] pour la période triennale 2014-2016 devait comporter [30 ou 20] % au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS, et 30 % au moins de ce même minimum en PLAI ou assimilés ;

CONSIDERANT que le bilan triennal 2014-2016 fait état d'une réalisation globale de [X] logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de [X] % ;

CONSIDERANT que le bilan triennal 2014-2016 fait état de [X] % de PLAI ou assimilés et de [X] % de PLS, dans la totalité des agrément ou conventionnements de logements sociaux ;

CONSIDERANT le non-respect des obligations triennales de la commune [commune] pour la période 2014-2016 ;

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

CONSIDERANT *[les éléments avancés par la commune]*

CONSIDERANT *[les réponses et analyses de l'Etat aux observations de la commune]*

CONSIDERANT *[l'état des moyens mis en œuvre par la commune pour favoriser la production de logements sociaux]*

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

CONSIDERANT *que les éléments avancés par la commune ne justifient pas le non-respect de son objectif de réalisation pour la période 2014-2016 ;*

SUR PROPOSITION de monsieur le secrétaire général de la Préfecture ;

A R R E T E

Article 1er :

La carence de la commune de [commune] est prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 2 :

Le taux de majoration, visé à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation et égal au plus au quintuplement du prélèvement initial opéré annuellement en application du L. 302-7 du même code, est fixé à XX %.

Article 3 :

Le taux de majoration fixé à l'article 2 est appliqué sur le montant du prélèvement par logement manquant à compter du 1^{er} janvier 2018 et ce pour une durée de [1, 2 ou 3] ans.

Article 4 :

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

XXX ;

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

Les demandes d'autorisations correspondantes devront être transmises par la commune sans délais à [adresse du service de l'Etat instructeur].

La commune informera le pétitionnaire de cette transmission.

Article 5 :

Les droits de réservation mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer sont transférés à l'autorité administrative de l'Etat et les conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires sont suspendus ou modifiés du fait de ce transfert. La commune communique au représentant de l'Etat dans le département la liste des bailleurs et des logements concernés.

Article 6 :

Monsieur le secrétaire général de la Préfecture de [département] et monsieur le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat et notifié aux intéressés.

Fait , le

Le Préfet,

Délais et voies de recours :

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