

Réseau des opérateurs fonciers (ROF) du 29 juin 2017

EPF de la Haute-Savoie

Outils de diagnostics pour constater le déficit ou la carence d'une commune

Art 55 de la loi SRU

Quelles communes pour quels objectifs ?

Inventaire et prélèvement annuels

Bilan triennal et carence

Conséquences de la carence

Art 55 de la loi SRU

➤ Art 55 désigne toutes les dispositions des articles L302-5 à 302-9-4 du CCH

Depuis 2000, ces dispositions ont été très régulièrement modifiées et enrichies mais jamais remises en cause

Loi ENL 2006

Loi DALO 2007

Loi MOLLE mars 2009

Loi duflot 1 – janv 2013

Loi ALUR mars 2014

Loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017

95 % des dispositions sont dans la partie L du CCH

Quelles communes sont concernées pour quel objectif ?

1. Communes de plus de 3500 habitants dans une agglomération (au sens INSEE) ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comportant au moins une commune de + 15 000 habitants

Objectif : 25 % de LLS en 2025 (parmi les RP)

→ selon le taux de pression de la demande de LLS (hors mutation interne) sur l'agglomération ou l'EPCI, ce taux est ramené à 20 %

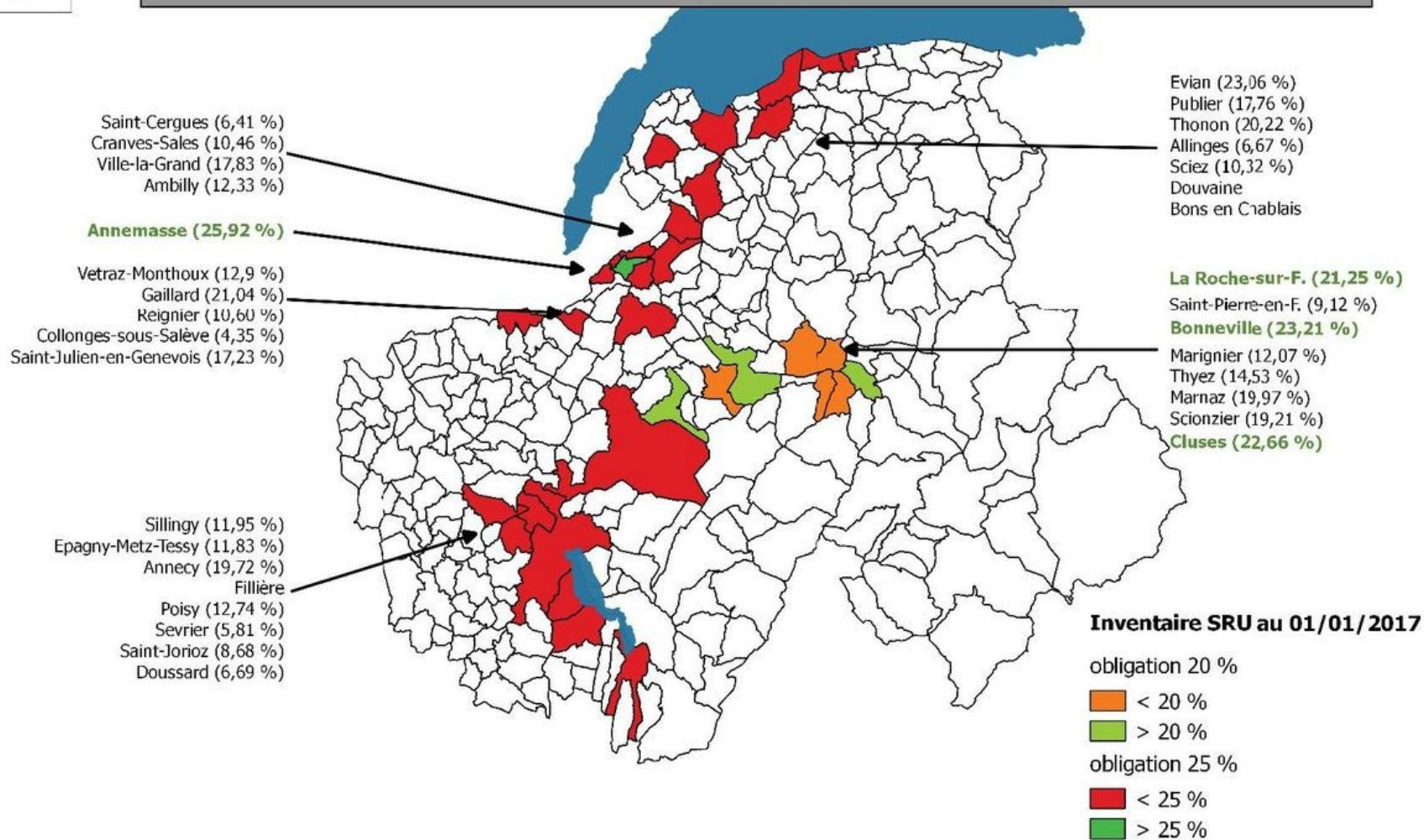
→ certaines communes mal reliées en TC au centre urbain et/ou selon le taux de pression, peuvent être exemptées de toute obligation en matière de LLS sur proposition de l'EPCI et par décision du ministre

2. les communes de + 15 000 habitants isolées et en forte croissance démographique (>+5 % en 5 ans) selon le taux de pression (>5)

Un décret liste les EPCI/agglo à 20 % et les communes exemptées

Révision tous les 3 ans selon évolution du taux de pression des territoires

Au 1er janvier 2017, 8 communes soumises à l'obligation d'atteindre 20 % et 25 communes soumises à l'obligation d'atteindre 25 % de logements locatifs sociaux en 2025 (article 55 de la loi SRU modifié en janvier 2013 et janvier 2017)



Prélèvement annuel

Les communes n'ayant pas leur objectif (20 ou 25 %) de LLS sont redevables d'un prélèvement annuel :

- nombre de LLS manquants X 25 % du potentiel fiscal par habitant de la commune – les dépenses déductibles engagées par la commune

Prélèvement plafonné à 5 % des dépenses de fonctionnement de la commune (7,5 % pour les plus riches)

Ne sont pas redevables de ce prélèvement les communes bénéficiant de la DSU et ayant plus de 15 % ou 20 % LLS selon que leur objectif est à 20 % ou 25 % (Bonneville, Cluses, Gaillard, La Roche-sur-Foron, St-Julien-en-Genevois, Thonon-les-Bains)

Les communes nouvelles ou nouvellement SRU sont exemptées de prélèvement les 3 premières années

Sur 33 communes : 18 prélevées en 2017 pour un montant total de 1,46M€ (1,05M€ en 2016)

Ce prélèvement est versé :

1. EPCI délégataire des aides à la pierre (AA); - 0,23M€ en 2017
2. sinon EPF pour les communes adhérentes ; - 0,79M€ en 2017
3. sinon au FNAP ; - 0,43M€ en 2017

Les communes carencées voient leur prélèvement majoré - cette majoration est versée au FNAP

Dépenses déductibles

Quelles sont les dépenses considérées comme déductibles :

- subvention foncière
- travaux de viabilisation/dépollution des terrains ou biens immobiliers destinés à la réalisation de logements sociaux
- moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou biens immobiliers devant donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et leur valeur vénale estimée par France domaine
- dépenses supportées par la commune pour la création d'aires permanentes d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux
- subventions versées à une AIVS pour les logements sur la commune faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative

Les frais de portage ne sont pas déductibles

En 2017, les dépenses déductibles des communes ont permis de diminuer le prélèvement brut 1,05M€

Calendrier inventaire et prélèvement annuel

Avant 1^{er} sept année N : envoi aux communes de l'inventaire de l'année N des LLS au 01/01/N – (établi sur la base d'ecoloweb et informations des bailleurs sur les livraisons vente)

Sept-oct année N : procédure contradictoire avec les communes sur l'inventaire

Sept-dec année N : transmission par les communes de leurs dépenses déductibles (dépenses mandatées l'année N-1)

Dec année N : notification de l'inventaire année N définitif

Fev N+1 : signature des arrêtés de prélèvement
Ce prélèvement est étalé tout au long de l'année N+1

Inventaire année N

Quels sont les « logements » comptabilisés :

- les logements conventionnés (bailleurs sociaux ou bailleurs privés ANAH)
- les logements foyers à destination des personnes âgées (EHPAD), handicapées, jeunes travailleurs, résidences étudiantes, résidences sociales, centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), Centre d'accueil demandeurs d'asile (CADA)

Loi égalité et citoyenneté : ajout des terrains familiaux (à raison d'une place = 1 logement à l'inventaire)

Inventaire de l'année N = Inventaire de l'année N-1 + logements livrés N-1
+ entrée/sortie logement ANAH – logements LLS vendus ou démolis

Objectifs triennaux



Objectif quantitatif

Afin d'arriver à 20 ou 25 % en 2025, il est fixé des objectifs intermédiaires pour s'assurer que la production de LLS suit une trajectoire en cohérence avec l'atteinte de l'objectif :

2014-2016 : réalisation de 25 % des LLS manquants

2017-2019 : réalisation de 33 % des manquants

2020-2022 : réalisation de 50 % de manquants

2022-2025 : réalisation de 100 % des manquants



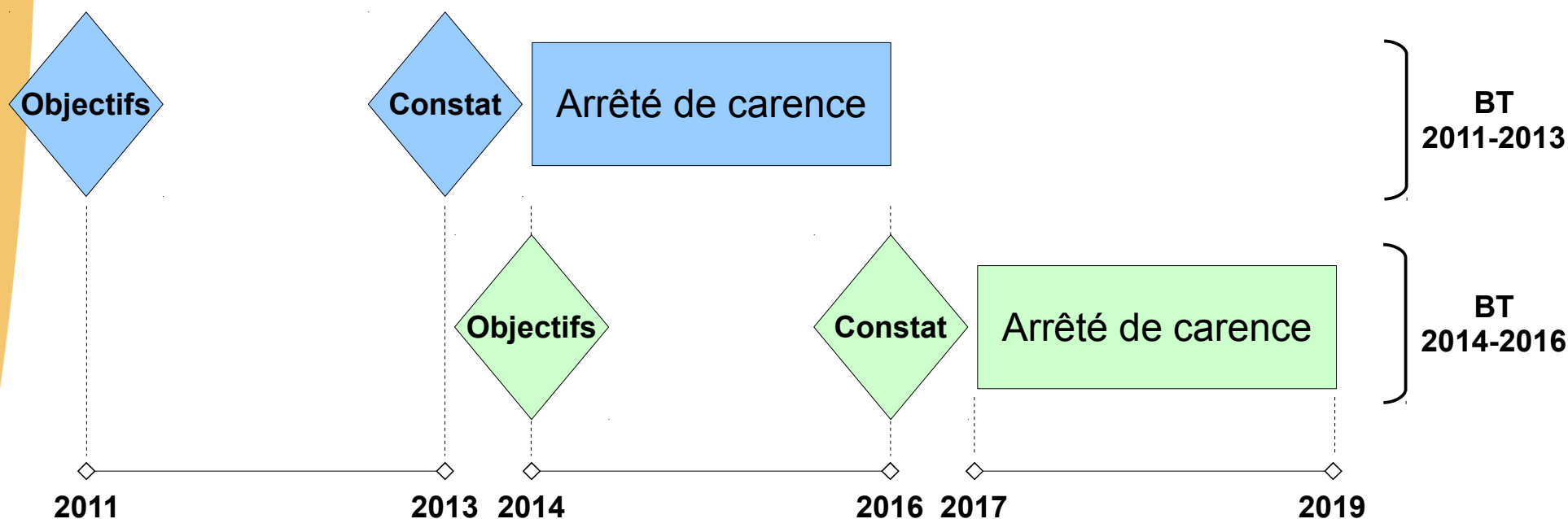
Objectif qualitatif

- 30 % de PLAI mini,
et
- 30 % de PLS maxi (et même 20 % de PLS maxi si taux inventaire < 10 %)

Bilan triennal et procédure de carence

LLS comptabilisés au titre du bilan triennal : pour simplifier les logements agréés ou conventionnés (ANAH) durant la période triennale

Suite au bilan triennal et après avis du CRHH, le préfet **peut** carencer les communes qui n'atteignent pas leurs objectifs



Bilan triennal 2014-2016

Région Auvergne-Rhône-Alpes

161 communes concernées par le bilan triennal

→ 66 communes entendues en commission départementale SRU

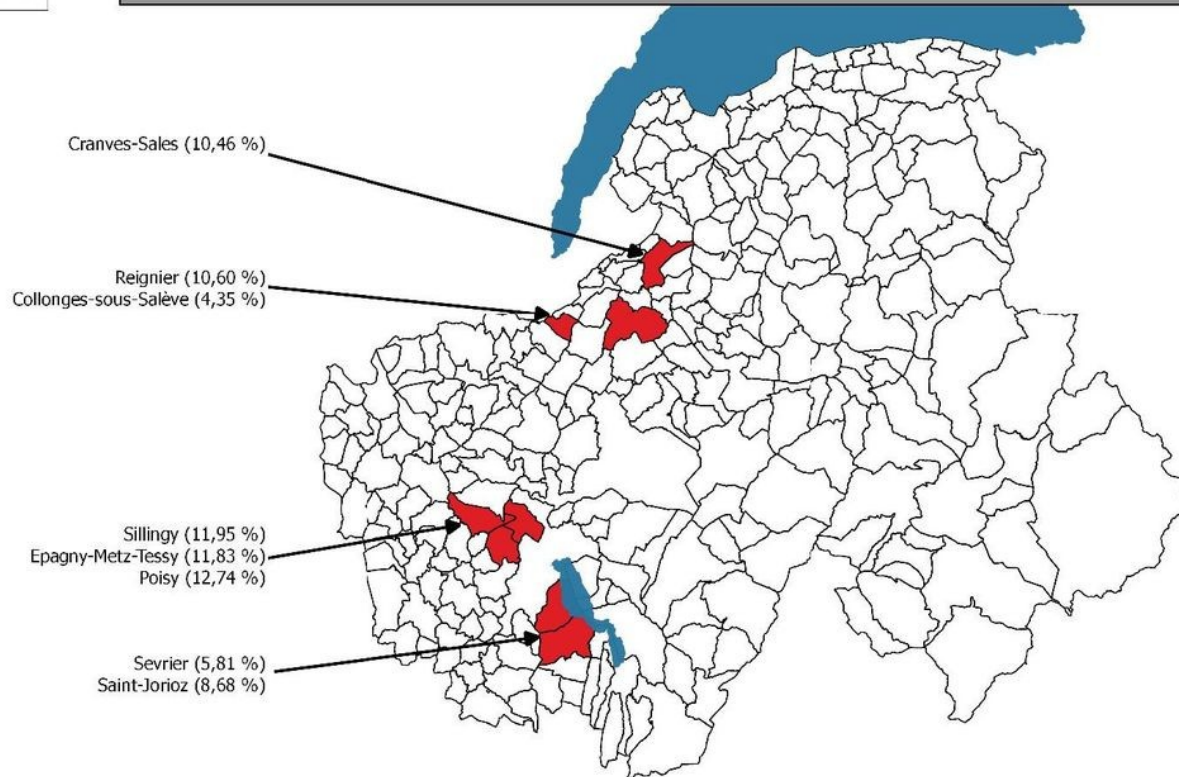
→ 32 communes carencées

	Nombre de communes concernées par le bilan triennal	Objectif quantitatif		Objectif qualitatif			Nombre de communes entendues en commission départementale	Nombre de carences envisagées
		Atteint	Non atteint	Atteint	Non atteint	non Concerné		
Ain	11	9	2	8	3	0	3	2
Allier	1	1	0	0	0	1	0	0
Ardèche	3	1	2	1	2	0	2	0
Cantal	2	2	0	0	0	2	0	0
Drôme	9	6	3	7	2	0	3	2
Isère	30	17	13	25	5	0	13	7
Loire	7	5	2	0	0	7	2	0
Haute-Loire	1	1	0	0	0	1	0	0
Puy-de-Dôme	10	8	2	10	0	0	2	0
Rhône	46	29	17	8	6	32	19	12
Savoie	8	6	2	6	2	0	2	1
Haute-Savoie	33	16	17	21	11	1	20	8
Total	161	101	60	86	31	44	66	32

La carence en Haute-Savoie à partir de mi-2017 (suite au BT 2014-2016)



Au 15 juillet 2017, 8 communes carencées au titre du bilan triennal 2014-2016



34 communes SRU

33 communes déficitaires

↳ 20 examinées
en commission départementale
8 communes carencées

Collonges-sous-Salève

Cranves-sales

Reignier

Poisy

Saint-Jorioz

Sévrier

Epagny Metz-Tessy

Sillingy

Conception : DDT74
Sources : BD ORTHO® - ©IGN (protocole MEDDTL - MAAPRAT - IGN du 24 oct 2011)

DDT74 - service habitat
juin 2017

Les conséquences de la carence

- **Majoration du prélèvement annuel** : jusqu'à 400 %
- **Transfert automatique à l'État du droit de préemption urbain** sur les ventes concernant des biens à usage d'habitation.
- Obligation de réaliser au moins **30 % de logements locatifs sociaux** (hors PLS) dans toute opération de plus de 12 logements ou 800 m² de SP.
- *Gestion du contingent communal transféré au préfet*
- *Participation financière obligatoire de la commune pour les projets de LLS dont le montant est ajusté au cas par cas (plafonds 30k€/LLS)*
- *Participation financière obligatoire de la commune à destination des AIVS pour les logements sur la commune faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative*
- Possibilité pour le Préfet de reprendre l'**instruction des PC** concernant du logement sur certains secteurs.
- Les dispositions du PLU, PLH en faveur du logement intermédiaire sont privées d'effet

Efficacité de l'art 55

Plusieurs constats :

- Certaines communes ont une gestion comptable de l'art 55 : dépenses déductibles = prélèvement annuel
Mais pas de volonté d'atteindre 25 % de LLS et leur taux d'inventaire progresse peu
- Certaines communes cherchent à répondre à la loi en produisant bcp des structures collectives type EPHAD/résidences étudiantes

Avec le renforcement des objectifs triennaux notamment qualitatifs de la loi Duflot : cela ne suffit plus

La carence est un vraiment levier pour dynamiser la production de LLS : de part ses conséquences (renforcées par le CIEC de juin 2015 et la loi E&C) et la volonté des communes d'en sortir ou de ne pas y entrer

Sur les 7 communes carencées entre 2014 et 2016 : 4 vont sortir de la carence en 2017, les 3 autres devraient sortir en 2020

Efficacité de l'art 55

Le contrat de mixité sociale entre l'État, la commune et l'EPCI recense l'ensemble des engagements d'une commune en vue d'atteindre ses objectifs triennaux et permet un vrai accompagnement des communes

Les communes commencent à avoir une très bonne connaissance de tous les outils qui permettent la production de la LLS : SMS, ER, majoration droit à construire, acquisition-amélioration, conventionnement parc communal ou ANAH, plan foncier, veille DIA , préemption

Depuis 2013-14, les PLU des communes SRU sont bien plus ambitieux en matière de LLS

Fort temps de latence entre une volonté, sa concrétisation en actions et surtout son impact sur le taux de LLS

	Population communes SRU	Nombre Résidences Principales	Inventaire	% Ils à l'inventaire	25% obligatoires	Logements manquants à 25 %
2014	341 422	161 296	27 874	17,3%	0	12 450
2015	347 492	163 575	28 540	17,4%	0	12 354
2016	350 543	166 890	29 623	17,8%	0	12 084