

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la cohésion des territoires et
des relations avec les collectivités
territoriales

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 juin 2020
relative aux conditions de réalisation du bilan triennal et de la procédure
de constat de carence au titre de la période 2017-2019**

NOR : LOGL2003600J

(Texte non paru au journal officiel)

**La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités
territoriales,**

**Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les
collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,
à**

Pour attribution :

Préfets de région

- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)
- Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL)
- Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL)

Préfets de département

- Direction départementale des territoires (et de la mer) [DDT(M)]

Pour information :

Secrétariat général du Gouvernement

Secrétariat général du MTES et du MCTRCT

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature / Direction de l'habitat, de
l'urbanisme et des paysages

<p>La présente instruction vise à présenter les modalités d'établissement du bilan triennal (2017-2019) 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 de l'article L. 302-5 et suivants du même code et, plus précisément :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 carence à mener en 2020 au titre de la sixième période triennale. 	
Catégorie : directive adressée par le ministre aux services	Domaine : Logement
Type : Instruction du gouvernement	et/ou Instruction aux services déconcentrés
Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Mots clés (liste fermée) : Logement, Construction, Urbanisme	Autres mots clés (libres) : logements locatifs sociaux, article 55 de la loi SRU, bilan triennal, carence
<p>Texte(s) de référence : 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°2019-1577 du 30 décembre 2019 fixant la liste des communes exemptées de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en application du III du même article, au titre de la septième période triennale (années 2020, 2021 et 2022) ; Décret n°2019-661 du 27 juin 2019 relatif à l'application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation et à l'octroi de la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux ; Décret n°2019-662 du 27 juin 2019 fixant la valeur du ratio de tension sur la demande de logement social permettant de déterminer la liste des agglomérations de plus de 30000 habitants sur le territoire desquelles les communes sont susceptibles d'être exemptées, pour la période 2020-2022, de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation en application du III du même article ; Décret n° 2017-840 du 5 mai 2017 fixant les valeurs des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale et la liste des communes mentionnés, respectivement aux premier et troisième alinéas du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ainsi que de définir les agglomérations de plus de 30 000 habitants sur le territoire desquelles les communes sont susceptibles d'être exemptées de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants en application du III du même article ; 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.</p>	
Circulaire(s) abrogée(s) :	
Date de mise en application : dès sa publication	
Opposabilité concomitante : Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/> <i>La « circulaire » est rendue opposable à la date indiquée sur le BO du pôle ministériel à l'onglet <u>Documents opposables</u>.</i>	
Pièce(s) annexe(s) : 1 annexe	
N° d'homologation Cerfa :	
Publication : Circulaires.gouv.fr <input checked="" type="checkbox"/> Bulletin Officiel <input type="checkbox"/>	

La réalisation du bilan SRU portant sur la sixième période triennale 2017-2019 s'inscrit cette année dans un contexte de crise sanitaire exceptionnel, qui a conduit le Gouvernement à prendre des mesures inédites pour préserver la sécurité et la santé de nos concitoyens.

Ces circonstances, qui ont notamment impliqué le confinement de la population, n'ont pas permis la mise en œuvre de la procédure dans le calendrier initialement envisagé.

La levée progressive du confinement entamée le 11 mai permet désormais d'engager la réalisation du bilan triennal conformément à la loi, selon un calendrier et des modalités adaptés, énoncés ci-après, afin de permettre un aboutissement de la procédure d'ici la fin de l'année 2020, tout en préservant totalement les nécessaires phases de concertation et d'échanges contradictoires de nature à éclairer les décisions.

*

* *

La présente instruction s'adresse aux préfets de régions et de départements dont les territoires de compétence comprennent des communes soumises aux obligations SRU qui n'ont pas atteint le taux légal applicable de logements sociaux (25% ou 20% de leurs résidences principales, inventaire au 1^{er} janvier 2019) au 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 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.

Ces communes sont soumises à des obligations triennales de rattrapage devant leur permettre d'atteindre ce taux légal à l'échéance fixée par la loi¹. Tous les trois ans, il convient de 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 constat 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 constater la carence pour celles d'entre-elles qui ne peuvent exposer de difficultés justifiant de la non-atteinte des objectifs. Au travers de l'arrêté de carence, le prélèvement opéré annuellement sur les ressources des communes soumises 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, etc.).

*

¹ 2025 dans le cas général. Les communes soumises aux obligations SRU pour la première fois à compter du 1^{er} janvier 2015 disposent en revanche de cinq périodes triennales pleines pour atteindre le taux cible.

Les obligations de production de logements sociaux issues à l'origine du dispositif de l'article 55 de la loi SRU restent un pilier de la politique de développement de l'offre et de mixité sociale portée par le gouvernement, en cohérence avec la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et avec le pacte d'investissement signé avec les représentants des bailleurs sociaux en avril 2019. Depuis près de 20 ans, ce dispositif a largement fait les preuves de son efficacité, et a conduit à un accroissement notable de la production de logements sociaux dans les communes concernées.

La loi du 18 janvier 2013 précitée a renforcé le niveau d'obligations applicables aux communes SRU (passage du niveau d'obligation de 20% à 25%) tout en imposant une accélération du rythme de rattrapage, avec l'introduction de l'échéance de 2025 pour l'atteinte des objectifs légaux. En sus de l'objectif quantitatif, elle a également contraint les communes déficitaires à ménager une part minimale de logements les plus sociaux. Cette loi, complétée par celle du 27 janvier 2017, a en outre accru la nature et le niveau des sanctions applicables dans les communes carencées et élargi l'éventail des outils à disposition des préfets pour se substituer aux maires afin de produire du logement social.

Avec la mise en place d'un dispositif d'exemption refondu suite à la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, l'application des obligations de développement d'une offre de logement social est désormais recentrée sur les territoires attractifs sur lesquels les besoins en matière de logement social sont avérés.

Enfin, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a apporté quelques ajustements en permettant, notamment, l'aménagement du rythme de rattrapage des obligations pour les communes entrées récemment dans le dispositif SRU (soumises à compter du 1^{er} janvier 2015) ainsi qu'en intégrant de nouvelles catégories de logements à l'inventaire des logements sociaux.

C'est dans ce contexte d'application d'un dispositif désormais stabilisé et ciblé sur les territoires à enjeux que nous vous demandons de mettre en œuvre la procédure de bilan triennal. **S'il convient d'appuyer sans réserve les efforts des communes qui mènent des politiques volontaristes pour respecter leurs objectifs triennaux, nous vous demandons de faire preuve de fermeté à l'encontre des communes qui n'ont pas démontré un volontarisme suffisant, tout particulièrement lorsque les taux de réalisation sont faibles et que ces tendances sont observées et reconduites sur plusieurs périodes.**

Nous vous incitons à mobiliser, vis-à-vis des communes qui refusent ainsi de prendre leur juste part à l'effort de solidarité nationale, toute la palette des mesures possibles et notamment la majoration pouvant aller jusqu'au quintuplement du prélèvement et la reprise des autorisations d'urbanisme. Nous vous rappelons que la reprise des autorisations d'urbanisme peut être circonscrite à des secteurs très limités où des projets de logements sociaux sont susceptibles de voir le jour.

Nous vous rappelons par ailleurs que pour être réputée avoir répondu à ses obligations triennales, une commune soumise au bilan doit 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 conventionnés entre les produits les plus sociaux (PLAI assimilés) et les produits les moins sociaux (PLS et assimilés). Nous vous demandons, à cet égard, de considérer le critère qualitatif comme un objectif de premier rang, au même titre que l'objectif quantitatif et d'en tirer les conséquences s'il n'a pas été respecté.

Enfin, nous attachons une grande importance à une application homogène du dispositif sur l'ensemble du territoire et au traitement 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...). Aussi, nous invitons les préfets de région, appuyés par les DREAL, à jouer un rôle de coordination, tout au long de la procédure.

*

* *

Au-delà de ces orientations générales, nous vous demandons de veiller au respect du calendrier suivant, qui a été conçu pour prendre en compte l'accession aux responsabilités des nouveaux exécutifs communaux en deux temps :

- **à partir du 30 juin**, pour les communes disposant d'un nouvel exécutif élu fin mai : engagement des procédures de constat de carence et de la phase d'échanges contradictoires de deux mois avec toutes les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs triennaux quantitatifs et/ou qualitatifs ;
- **à partir du 10 juillet**, pour les communes disposant d'un conseil municipal élu fin juin : engagement des procédures de constat de carence et de la phase d'échanges contradictoires de deux mois avec toutes les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs triennaux quantitatifs et/ou qualitatifs ;
- **avant le 28 septembre 2020** : transmission à la DHUP (secrétariat de la commission nationale SRU), via les préfets de région, des projets d'arrêtés de carence avec les niveaux de sanctions envisagés ;
- **avant le 13 novembre 2020** : avis de la Commission nationale SRU, qui sont transmis aux préfets de régions;
- **avant le 5 décembre 2020** : tenue des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) afin qu'ils se prononcent sur les projets d'arrêtés de carence ;
- **avant le 31 décembre 2020** : signature des arrêtés de carence et transmission à la DHUP.

Ces arrêtés de carence vous permettront, en fonction de chaque situation communale, de mobiliser tous les outils que la loi vous confère : majoration du prélèvement, reprise des autorisations d'urbanisme, conventionnement direct avec les bailleurs, exercice du droit de préemption urbain... Nous vous demandons d'attacher une grande importance à la sécurité juridique de ces arrêtés dont un modèle figure en annexe.

*

* *

A la présente instruction est jointe une annexe détaillant la procédure et le calendrier de la procédure de carence que vous avez à conduire en 2020.

Vous ferez part des éventuelles difficultés dans la mise en œuvre de cette procédure au ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, sous le timbre de la 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.

La présente instruction sera publiée sur le site circulaires.gouv.fr.

Fait à Paris, le 23 juin 2020

La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,

Jacqueline GOURAULT

Julien DENORMANDIE

Annexe technique à l'instruction relative à la procédure de bilan à mener au titre de la sixième période triennale 2017-2019

La présente annexe vise à préciser les modalités d'établissement et le calendrier de mise en œuvre, en 2020, du bilan triennal SRU portant sur la sixième période triennale 2017-2019. Le bilan triennal à mener en 2020 est à opérer **dans les conditions définies aux L. 302-9-1 et L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)**.

I. Établissement de l'état des réalisations des communes soumises au regard des objectifs triennaux 2017-2019

1) Définition du périmètre d'application du bilan triennal

Toutes les communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants du CCH en 2020, sur la base de l'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2019, **et ayant été soumises au moins une année à ces mêmes dispositions sur la sixième période triennale, sont soumises à bilan.**

Ainsi, le périmètre d'application de ce bilan intègre les communes prélevées ou non prélevées SRU², mais pour autant bien soumises à obligations de rattrapage sur la période 2017-2019, de même s'agissant des communes « non prélevables »³ SRU.

En revanche, les communes ayant atteint leur taux légal (20 ou 25 % de logements sociaux en regard des résidences principales à l'inventaire au 1^{er} janvier 2019) ou les communes exemptées pour la période 2020-2022 en application du décret n°2019-1577 du 30 décembre 2019⁴ ne doivent pas faire l'objet du bilan triennal.

S'agissant des **communes fusionnées au 1^{er} janvier 2020**, il convient de s'appuyer sur les dispositions de l'article L. 2113-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT) pour intégrer ces communes aux périmètres du bilan. Cet article prévoit en effet les dispositions suivantes: « *I- En cas de création d'une commune nouvelle en lieu et place de communes appartenant à un même établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, l'arrêté portant création de ladite commune nouvelle emporte également suppression de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont étaient membres les communes intéressées. L'ensemble des biens, droits et obligations de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre supprimé et des communes dont est issue la commune nouvelle est transféré à cette dernière.* »

Ainsi, une commune nouvelle issue de la fusion, au 1^{er} janvier 2020, de plusieurs communes dont au moins une commune préexistante soumise à bilan (avant la fusion), est intégrée au périmètre de ce bilan, sur la base des obligations de rattrapage imputables à la commune préexistante au titre de la sixième période. Dans le cas où toutes les communes préexistantes à la fusion étaient soumises à bilan (triennal), le bilan sur la commune nouvelle, issue de la fusion de ces communes, porte sur la somme des obligations triennales de ces communes.

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. 371-4 1° du CCH).

⁴ Décret n° 2019-1577 du 30 décembre 2019 fixant la liste des communes exemptées de l'application des dispositions des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en application du III du même article, au titre de la septième période triennale (années 2020, 2021 et 2022)

2) L'établissement de l'état des réalisations (quantitative et qualitative) des communes soumises au bilan triennal en 2020

Une fois le périmètre des communes soumises au bilan triennal défini, les services des directions départementales des territoires et de la mer (DDT(M)) et des directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) déterminent, en lien, si nécessaire, avec les services des communes concernées, **le nombre de logements locatifs sociaux mis en service, ou à défaut agréés ou conventionnés sur la période 2017-2019⁵, ainsi que le nombre de logements réparti par catégorie de financement.** Ces deux types de données sont ensuite à **comparer aux objectifs de rattrapage SRU** assignés à la commune sur la même période.

Par ailleurs, depuis la loi 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, **l'article L. 302-8 du CCH impose une répartition équilibrée des logements financés au titre du rattrapage SRU (30 % au moins de PLAI ou assimilés et 30 % au plus de PLS ou assimilés, ce taux étant abaissé à 20 % pour les communes comportant moins de 10 % de logements sociaux et non couvertes par un programme local de l'habitat (PLH)).** Le respect du critère qualitatif est essentiel, pour répondre à l'objectif poursuivi par la loi du 18 janvier 2013 précitée, de répondre aux besoins en logements des ménages les plus modestes – sous plafonds PLAI -, qui représentent la plus grande part des demandeurs de logements sociaux.

L'état des réalisations est déterminé, pour l'essentiel, à partir des données d'inventaires disponibles et des données relatives au financement du logement locatif social contenues dans les outils de suivi ad hoc⁶.

a) Rappel des objectifs assignés aux communes SRU au titre de la 6^{ème} période triennale 2017-2019

L'objectif quantitatif de réalisation de logements sociaux assigné aux communes soumises SRU au titre de la 6^{ème} période triennale 2017-2019, correspond :

- soit à **33 % du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2016** en regard du taux légal applicable⁷. Pour les communes devant faire l'objet du bilan triennal, mais n'ayant pas été soumises les trois années de la période 2017-2019, notamment, du fait de la modification du dispositif d'exemption de l'application des obligations de la loi SRU suite à la loi n°2017-86 relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017 (dite « Egalité et citoyenneté »)⁸, **l'objectif devra être rapporté au nombre d'années où elles auront été soumises ;**

⁵ Les logements réalisés en reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des programmes de renouvellement urbain sont intégrés au bilan des réalisations. Il conviendra au titre du bilan quantitatif de retenir les logements entrés à l'inventaire SRU ainsi que ceux ayant fait l'objet d'une décision attributive de subvention (DAS) entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, à l'exclusion des logements programmés dans le cadre de la convention de renouvellement urbain, mais n'ayant pas encore fait l'objet d'une DAS.

⁶ Le répertoire du parc locatif social, SISAL pour les logements sociaux financés, l'infocentre ANAH pour les logements privés conventionnés social ou très social, ...

⁷ Pour une commune soumise SRU les 3 années 2017 à 2019.

⁸ Certaines communes ont ainsi pu être soumises l'année 2017 et exemptées en 2018 et 2019 ou être exemptées en 2017 mais soumises en 2018 et 2019.

- soit, pour les communes nouvellement soumises, à compter du 1^{er} janvier 2015 :
 - si la commune a été soumise les trois années de la période triennale, à **20 % du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2016** ;
 - si elle a été soumise en cours de période triennale, à **15 % du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier de l'année précédant l'année de soumission aux obligations SRU de la commune, proratisé selon le nombre d'année de soumission⁹** : son objectif triennal sera donc de 5% du nombre de logements locatifs sociaux manquants, si la commune a été soumise aux obligations SRU pendant une année, et de 10% du nombre de logements locatifs sociaux manquants, si elle a été soumise pendant deux ans de la période triennale.

Ces dispositions ne sont cependant pas applicables aux communes nouvelles issues d'une fusion de communes, dès lors que la commune nouvelle a intégré au moins une commune préexistante ayant déjà été soumise aux obligations SRU.

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 (qu'ils soient entrés ou non dans l'inventaire SRU au cours de la période triennale), augmenté le cas échéant des reports passés dans les conditions définies au c). L'état des réalisations pris en compte au titre du bilan qualitatif est plafonné à l'objectif pris en référence pour fixer ces objectifs (i.e. objectif quantitatif à réaliser par chaque commune soumise à bilan).

Cas particulier des communes dont les objectifs sont fixés par un programme local de l'habitat « mutualisant »

Les objectifs triennaux assignés aux communes par le préfet de département peuvent correspondre à ceux inscrits **dans le programme local de l'habitat**, 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 »** 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.

Pour mémoire, les conditions de mutualisation des objectifs dans les PLH, définies au second alinéa de l'article L.302-8 du CCH, ont été strictement encadrées par la loi « Egalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017 (objectifs supérieurs au tiers de l'objectif légal, ...). Par ailleurs, cette loi a imposé à tous les PLH, quel que soit leur date d'entrée en vigueur, de respecter, dans les objectifs assignés aux communes SRU, les seuils qualitatifs assurant une répartition équilibrée de la production (antérieurement à la loi, les PLH entrés en vigueur avant le 1^{er} janvier 2014 n'étaient pas soumis à cette obligation).

Les intercommunalités disposaient de deux ans à compter de la publication de la loi « Egalité et citoyenneté » (soit au plus tard au 28 janvier 2019) pour adapter leur PLH aux évolutions introduites par la loi, en ce compris, les nouvelles conditions de mutualisation.

⁹ Dispositions issues de la loi n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – article 132 -, codifiées à l'article L. 302-8 du CCH.

Si le PLH a été modifié pour tenir compte des évolutions précitées avant la date du 28 janvier 2019, les objectifs triennaux inscrits dans le PLH pour la commune sont retenus pour l'établissement du bilan. A défaut de modification du PLH intervenue dans le délai imparti, si les objectifs inscrits dans le PLH peuvent être retenus pour les années 2017 et 2018, il conviendra de retenir les obligations légales pour l'année 2019.

b) Établissement du bilan quantitatif

Sur le plan quantitatif, le décompte des logements sociaux réalisés sur le territoire des communes soumises au bilan sur la période 2017-2019 intègre à la fois les réalisations de la période triennale considérée et les logements reportés d'un précédent bilan triennal. En effet, le mécanisme de report **systematique** des logements agréés ou conventionnés (voire des logements mis en service et intégrés à l'inventaire) **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**, permet d'éviter que les communes concernées ne diffèrent leur réalisation et, ainsi de ne pas freiner les dynamiques locales de production enclenchées.

La réalisation du bilan quantitatif nécessite donc une **analyse rigoureuse** de la situation commune par commune, à réaliser en deux étapes, en opérant, tout d'abord, le bilan des réalisations au titre de la période considérée :

- par différence entre l'inventaire SRU des logements au 1^{er} janvier 2019 et celui au 1^{er} janvier 2016¹⁰ ;
- puis, en ajoutant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, sur les années 2017 à 2019, et ne figurant pas à l'inventaire des logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2019 ;
- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et décomptés SRU dans le cadre de l'inventaire au 1^{er} janvier 2019, et déjà comptabilisés dans un précédent bilan triennal
- 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 2017-2019 ;

Ce calcul doit permettre d'arriver à un premier sous-total (A).

Il conviendra, ensuite, d'ajouter les logements reportés d'une période triennale précédente (correspondant à l'excédent de logements réalisés par rapport à l'objectif triennal précédent), pour autant que **ces reports sur le présent bilan 2020 ont été clairement anticipés et quantifiés entre les services de l'État et la commune**, dès la réalisation de ces précédents bilans et qu'ils **pas déjà été comptabilisés au titre de la réalisation des bilans antérieurs** réalisés.

¹⁰ Pour les communes soumises SRU sur toute la sixième 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.

Il s'agira :

- très majoritairement, de logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, reportés d'une période triennale précédente (donc avant 2017), et ne figurant pas à l'inventaire des logements SRU au 1^{er} janvier 2019 ;
- plus rarement, de logements livrés et entrés à l'inventaire lors de la période triennale précédente.

La somme de ces deux catégories de logements correspond au sous-total (B). L'état des réalisations à retenir au titre du bilan quantitatif d'une commune correspond à la somme de (A) + (B). Le modèle de bilan triennal figurant en annexe retrace ces différentes étapes.

Il conviendra cependant de ne pas prendre en compte, au titre des reports, les logements agréés lors d'une période triennale précédente, dûment reportés vers le bilan 2020, et entrés à l'inventaire SRU entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019, ceux-ci étant d'ores-et-déjà pris en compte dans le cadre de la différence d'inventaire au titre de ce bilan triennal.

S'agissant des communes devant faire l'objet du bilan triennal, mais n'ayant été soumises aux obligations SRU qu'une ou deux années de la période triennale, il conviendra de restreindre la période d'analyse aux années de soumission de la commune. Ainsi, pour une commune soumise uniquement l'année 2017, le bilan des réalisations résultera de :

- la différence entre l'inventaire SRU des logements au 1er janvier 2017 et celui au 1er janvier 2016 ;
- l'ajout des logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, sur la seule année 2017, et ne figurant pas à l'inventaire des logements sociaux SRU au 1er janvier 2017 ;
- du retrait des logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, comptabilisés dans un précédent bilan triennal, et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées ;
- du retrait des logements agréés ou conventionnés et décomptés SRU dans le cadre de l'inventaire au 1^{er} janvier 2017, et déjà comptabilisés dans un précédent bilan triennal.

Vous intégrerez également les éventuels reports de la commune selon les modalités définies ci-dessus.

*Réalisation des reports de logements vers la prochaine période triennale sur le plan **quantitatif***

Dès lors qu'une commune soumise à rattrapage dépasse son objectif quantitatif de production assigné pour la période 2017-2019, l'excédent devra être reporté vers la période 2020-2022. Il conviendra de reporter, en premier lieu, les logements agréés ou conventionnés sur la période triennale 2017-2019 et « décomptables » SRU (donc non entrés à l'inventaire au 1^{er} janvier 2019), puis, les logements agréés ou conventionnés sur une période triennale antérieure et non entrés à l'inventaire au 1^{er} janvier 2019 et, en dernier lieu, les logements mis en service et figurant à l'inventaire au 1^{er} janvier 2019. Il convient de rester vigilant sur le fait que les logements « reportés » ne doivent pas avoir été **comptabilisés au titre de la réalisation des bilans antérieurs. 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.**

c) Établissement du bilan qualitatif et vérification du respect de l'équilibre des logements mis en œuvre dans le cadre du rattrapage

Pour rappel, à compter de la loi du 18 janvier 2013, les communes soumises à obligations de rattrapage doivent équilibrer leur production entre un minimum de 30 % de logements PLAI ou assimilés et un maximum de 30 % (20% pour les communes disposant de moins de 10 % de logements sociaux et non couvertes par un PLH exécutoire) de logements PLS ou assimilés.

Le respect de la production équilibrée de logements sociaux sur la période 2017-2019 par les communes soumises au bilan s'opère par vérification de l'application des ratios précités de 30 % maximum de PLAI ou assimilés et 20 % à 30% maximum de PLS ou assimilé, sur un socle de logements constitué :

- des logements sociaux agréés ou conventionnés sur la période 2017-2019 « décomptables » ou décomptés (qu'ils soient entrés à l'inventaire SRU ou non au cours de période triennale) qui correspond au sous-total C;
- augmenté, éventuellement, des logements agréés ou conventionnés en PLAI ou assimilés, PLS ou assimilés, voire PLUS ou assimilés, qui ont été dument reportés lors du dernier bilan triennal en 2017 (i.e. logements clairement consignés par le préfet et notifiés à la commune) qui correspond au sous total D.

Ce socle (C+D) ainsi obtenu doit ensuite être plafonné à l'objectif pris en référence pour déterminer les objectifs qualitatifs (i.e. plafonnement à l'objectif quantitatif de logement à réaliser pour chaque commune sur la période triennale). Trois cas peuvent se présenter :

- **cas 1 : ce plafond est dépassé (C+D > objectif quantitatif). Il sera procédé automatiquement au report de l'excédent de logements agréés vers la période triennale suivante, dans les conditions exposées ci-après, avant de procéder à la vérification du respect du critère qualitatif ;**
- **cas 2 : le total C+D est égal à l'objectif quantitatif. Le respect des ratios sera regardé par rapport à l'objectif quantitatif et il ne peut y avoir de logements reportés vers le prochain triennal ;**
- **cas 3 : ce plafond n'est pas atteint (C+D < objectif quantitatif). Le respect de l'objectif par typologie de financement sera évalué par rapport aux réalisations de la commune. Dans ce cas, aucun report vers le prochain triennal n'est possible.**

Réalisation des reports de logements vers la prochaine période triennale sur le plan qualitatif

Pour les communes répondant aux conditions du cas 1 précité, il conviendra, lors du report de l'excédent de logements agréés ou financés, de ménager un minimum de 30% de logements PLAI ou assimilés et un maximum de 30% (ou 20% pour les communes disposant de moins de 10% de logements sociaux et non couvertes par un PLH exécutoire) de PLS ou assimilés dans le total des logements retenus au titre du triennal 2017-2019 et plafonnés à l'objectif quantitatif. Autant que faire se peut, le report doit être équilibré entre les différents types de financement. Il doit être notifié aux communes.

d) Précisions sur certaines catégories de logements à prendre en compte dans le cadre du bilan triennal

Les lois n°2017-86 relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017 (dite « Egalité et citoyenneté ») et n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 (dite « ELAN ») ont intégré de nouvelles catégories de logements à l'inventaire SRU. Il s'agit notamment¹¹ **des logements du parc privé non conventionnés Anah social ou très social, faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative dans les conditions du 6° du IV de l'article L. 302-5 du CCH, des logements faisant l'objet d'un contrat de prêt social location-accession (PSLA) signé postérieurement à la publication de la loi ELAN (soit le 23 novembre 2018) et des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du CCH, à compter du 1^{er} janvier 2019.** Ces logements doivent être décomptés au titre du bilan triennal, dans les conditions exposées ci-après.

- **Logements faisant l'objet d'un contrat de prêt social location-accession (PSLA) signé postérieurement à la publication de la loi ELAN (soit le 23 novembre 2018)**

Au titre du bilan quantitatif, sont pris en compte :

- les logements faisant l'objet d'un contrat de PSLA signés postérieurement à la publication de la loi ELAN régulièrement intégrés à l'inventaire au 1^{er} janvier 2019 (ils figureront à la différence d'inventaire entre le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2016) ;
- **les agréments provisoires PSLA octroyés postérieurement au 23 novembre 2018 et jusqu'au 31 décembre 2019, s'ils n'ont pas encore donné lieu à la signature d'un contrat de location-accession** (et qu'ils ne sont donc pas intégrés à l'inventaire).

Dans le cadre du bilan qualitatif, ces logements (les agréments provisoires PSLA) sont assimilés à des logements financés en PLS.

- **Logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du CCH, à compter du 1^{er} janvier 2019**

Pour rappel, les logements en bail réel solidaire se décomposent en deux catégories : les logements en BRS « accession » et les logements en BRS « locatif » pouvant, soit être conventionnés à l'aide personnalisée au logement portés par un bailleur social ou par un bailleur privé, soit relever du secteur libre tout en étant loués à des ménages sous condition de ressources et à loyer encadré.

Ces logements ne donnant pas lieu à agrément préalable au moment du montage du projet, ceux-ci ne sauraient être pris en compte, dans le cadre du bilan quantitatif, au titre des logements agréés non encore intégrés à l'inventaire SRU, à l'exception de ceux donnant lieu à un agrément au titre du logement locatif social. Ainsi, seuls les logements en BRS mis en service et dûment intégré à l'inventaire au 1^{er} janvier 2019 seront pris en compte dans le cadre du bilan quantitatif. Pour cette même raison, s'agissant de l'établissement du bilan qualitatif, pour les logements en BRS accession ou BRS « locatif » non conventionnés, il conviendra, **exceptionnellement**, de prendre en compte les **logements mis en service**.

¹¹ La loi « Egalité et citoyenneté » a également introduit les terrains locatifs familiaux, mais ils ne seront décomptés qu'à l'inventaire au 1^{er} janvier 2020.

Les logements en BRS « accession » étant destinés à des ménages sous plafond « PSLA », ils sont donc à comptabiliser dans la catégorie de financement **PLS**. En revanche, concernant les BRS « locatifs », ils peuvent :

- soit ne pas être conventionnés à l'APL et dans ce cas il faudra les comptabiliser comme des financements **PLUS, puisque ces logements sont loués à des ménages sous plafonds de ressources PLUS et à des loyers équivalents aux loyers PLUS¹²,**
 - soit ils sont portés par un bailleur social ou privé et sont conventionnés à l'aide personnalisé au logement : **ils sont décomptés en fonction de leur agrément (PLS, PLUS ou PLAI)**. Il conviendra, s'agissant de ces logements, de rester très vigilant dans l'établissement de l'inventaire des logements en BRS afin d'éviter les doubles comptes de ces logements conventionnés.
- **Logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'IML dans les conditions du 6° du IV de l'article L. 302-5 du CCH**

Ces logements du parc privé sont intégrés à l'inventaire SRU, s'ils sont loués par un organisme agréé, qui les sous-loue à des ménages défavorisés mentionnés au I de l'article L.301-2 du CCH à un loyer maximum correspondant au « conventionnement Anah social » (en application de l'arrêté du 22 mars 2019 fixant le montant du loyer-plafond mentionné au 6° de l'article L. 302-5 du CCH « ANAH social »). Seuls les logements ayant fait l'objet d'un contrat en 2019 sont pris en compte dans le cadre du présent bilan.

Compte tenu des loyers pratiqués, ces logements sont assimilés, dans le cadre du bilan qualitatif, à des logements PLUS. Pour rappel, s'agissant des logements du parc privé faisant l'objet d'une convention Anah « sociale » ou « très sociale », ils sont comptabilisés respectivement comme des logements PLUS (Anah social) et PLAI (Anah très social).

¹² Compte tenu du caractère récent de ce montage, très peu de logements en bail réel solidaire devraient être intégrés dans le cadre du bilan sur la période 2017-2019.

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**¹³ » 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'État 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 2017-2019 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) Étapes de la procédure de constat de carence

a) Information des maires par le préfet de département de l'intention d'engager la procédure de carence et phase contradictoire

Toutes les communes soumises à bilan triennal qui n'ont pas atteint leurs objectifs de rattrapage sur la période 2017-2019, sont informées par courrier de « l'intention d'engager la procédure de constat de carence » par le préfet de département. Ce courrier présente de façon détaillée l'état des réalisations sur la période triennale avec les objectifs assignés qui motive l'engagement de la procédure.

Le lancement de la phase d'échanges contradictoires dépendra de l'accession aux responsabilités des nouveaux exécutifs communaux. Ainsi, **le courrier d'engagement de la phase contradictoire sera adressé aux maires :**

- **à compter du 30 juin 2020 pour les communes disposant d'un nouvel exécutif élu fin mai,**
- **à partir du 10 juillet 2020, pour toutes les autres communes.**

A la réception de ce courrier, la commune dispose d'un délai de deux mois pour faire part de ses observations, des raisons qui l'ont conduite au non-respect des objectifs de rattrapage, de la nature des difficultés rencontrées et des actions et moyens néanmoins mis en œuvre et, 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 fixée par la loi.

¹³ Premier alinéa du L. 302-9-1 du CCH.

b) Analyse par le préfet de département des observations transmises par la commune et du contexte communal

Dès lors qu'une commune ne remplit pas ses objectifs triennaux, il appartient au préfet de département de juger de l'**opportunité** de prononcer la carence, sur la base des éléments d'explication fournis par la commune et des échanges engagés avec elle, en tenant compte des **orientations nationales** résultant de la présente instruction et après avoir pris l'avis des instances consultatives compétente en la matière (commission nationale SRU et comité régional de l'habitat et de l'hébergement). La mise en carence doit ainsi constituer la position de base, laquelle doit ensuite être analysée en regard du contexte communal. La carence n'est donc pas appliquée de manière automatique, dès lors qu'une commune ne remplit pas pleinement ses objectifs triennaux.

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.** Le rôle d'animation et de pilotage assumé par les DREAL tout au long de la procédure de carence (au travers, par exemple, des trames d'analyse régionale) 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.

Les **avis rendus** en amont de la prise des arrêtés de carence, par la **commission nationale placée auprès du ministre chargé du logement et par les comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement** concourent, ainsi que l'a souhaité le législateur au travers des dispositions de la loi « Egalité et citoyenneté », à assurer l'**homogénéité des conditions de réalisation des bilans et l'égalité de traitement des communes**. Ces deux instances sont consultées dans les conditions exposées ci-après :

- **consultation de la commission nationale placée auprès du ministre**

A l'issue de la phase contradictoire, et au plus tard **le 28 septembre 2020**, les préfets de région adressent à la commission nationale SRU une **synthèse de la situation des communes de leur territoire soumises à la procédure de carence** (tableau selon le modèle joint, actualisé, positions locales vis-à-vis de la carence : projets d'arrêté de carence, qui comprendra le niveau et la nature de sanction envisagés - majoration, reprise des autorisations d'urbanisme...-, raisons ayant conduit les préfets de département à ne pas carencer les autres communes, date et, éventuellement, avis du CRHH). Cette transmission sera accompagnée des grilles d'analyse régionale, si de telles grilles ont été établies.

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.**

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.

La commission nationale rendra son avis sur les intentions de carence au plus tard **avant le 13 novembre 2020.**

- **consultation du comité régional de l'habitat et de l'hébergement**

Les projets d'arrêtés de carence seront examinés par les comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).¹⁴

L'analyse du comité s'appuiera sur la **synthèse régionale** des bilans triennaux, élaborée par la DREAL, portant sur l'ensemble des communes soumises, qui lui permettra de disposer d'une **vision exhaustive des communes de son territoire de compétence soumises à la procédure de carence**, y compris celles que les préfets de département n'envisagent pas de carencer. Dans son avis, le CRHH pourra, le cas échéant, s'appuyer sur l'avis de la commission nationale, si celui-ci est intervenu en amont.

Les CRHH se réuniront **au plus tard avant le 5 décembre 2020**, pour émettre leur avis sur les projets d'arrêtés de carence.

Depuis la loi « Egalité et citoyenneté », les commissions départementales n'ont plus compétence pour se prononcer 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 convoquées¹⁵ afin d'examiner la situation de 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 définies au III.

c) Prise des arrêtés de carence par les préfets

Dès réception de l'avis des CRHH sur les projets d'arrêtés de carence, et impérativement **avant le 31 décembre 2020**, les préfets de département signent et notifient aux communes les arrêtés de carence.

Les arrêtés de carence signés par les préfets de département doivent être transmis, **avant le 8 janvier 2021**, à la DHUP, bureau PH2 ainsi qu'à la commission nationale SRU.

A l'issue de la procédure de bilan triennal et de carence, la commission nationale SRU remettra au ministre en charge du logement un rapport sur son déroulement et la bonne prise en compte par les préfets des orientations nationales.

¹⁴ Dans les DOM, il s'agit du comité départemental de l'habitat et de l'hébergement (CDHH)

¹⁵ En application des dispositions du L.302-9-1-1 du CCH.

Calendrier :

- **A partir du 30 juin 2020, pour les communes disposant d'un exécutif élu fin mai :** lancement, par courrier, de la **phase contradictoire de deux mois** de la procédure de carence, à l'encontre des communes n'ayant pas réalisé leurs objectifs de rattrapage (envoi des bilans triennaux). Les DDT(M) procèdent dans ce délai à l'analyse détaillée des situations communales.

- **à partir du 10 juillet, pour les autres communes :** lancement, par courrier, de la **phase contradictoire de deux mois** de la procédure de carence, à l'encontre des communes n'ayant pas réalisé leurs objectifs de rattrapage (envoi des bilans triennaux). Les DDT(M) procèdent dans ce délai à l'analyse détaillée des situations communales.

Les préfets de département transmettent, à l'issue de la phase contradictoire, aux préfets de région, les bilans triennaux (modèle-type), les projets d'arrêté de carence, indiquant les niveaux de majoration et la nature des sanctions envisagés, assortis des éléments justifiant ces positions (notamment, les raisons ayant conduit à ne pas carencer certaines communes).

- **Au plus tard le 28 septembre 2020 :** transmission des **synthèses régionales des bilans par le préfet de région** (tableau complété + synthèse des positions départementales + projets d'arrêté de carence ...) à la commission nationale SRU et à la DHUP (bureau PH2), assorties, le cas échéant, des **grilles d'analyse régionales**.

- **Avant le 13 novembre 2020 :** tenue de la **commission nationale SRU** qui rendra aux préfets et aux ministres son avis sur les projets d'arrêtés de carence et les niveaux de sanction envisagés.

- **Avant le 5 décembre 2020 :** tenue des **CRHH**, pour analyser la situation des communes soumises à la procédure de carence et émettre leur avis.

- **Au plus tard le 31 décembre 2020 :** prise des arrêtés portant carence des communes par les préfets de département.

- **Avant le 8 janvier 2021 :** transmission à la DHUP (bureau PH2) des arrêtés de carence.

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

L'implication des communes soumises à la procédure de carence doit être appréciée au travers des critères suivants, non exhaustifs, mais **dont la prise en compte est nécessaire, de façon complémentaire** :

- **Atteinte du taux de réalisation par la commune**

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 proches de leur objectif de réalisation étant plus aisément recevables, a priori, que celles exposées par les communes ayant un taux de réalisation faible, même si un tel taux de réalisation 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 réalisant principalement leurs objectifs de rattrapage avec les produits les moins sociaux. De même, le non-respect du critère qualitatif doit être considéré différemment selon que le déséquilibre de la production reste conjoncturel ou qu'il résulte d'un refus manifeste de réorienter la production vers l'offre locative sociale à destination des ménages les plus modestes.

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 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 constitué de logements sociaux dont la réalisation serait incertaine, 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 effectivement offerts à la location aux 1^{er} janvier 2019 et 2016.

- **Dynamique de production à l'œuvre depuis l'entrée de la commune dans le dispositif SRU**

Une commune, soumise au dispositif SRU depuis le dernier bilan triennal opéré en 2017, et qui aurait dû s'approprier les objectifs de rattrapage, sera analysée avec davantage de bienveillance qu'une commune soumise au dispositif depuis l'origine. Il en va de même pour les communes n'ayant été soumise qu'une année sur la période triennale - cas des communes soumises en 2017 puis exemptées en 2018 et 2019.

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, notamment celles carencées à plusieurs reprises, 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 prise en compte.

Une position ferme est encore plus nécessaire à l'égard des communes où la dynamique de production de logements privés est forte au regard de la production de logements sociaux et qui font ainsi preuve d'une sélectivité dans les opérations réalisées sur leur périmètre, au détriment de 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.

- **Mobilisation par la commune des outils à sa disposition pour remplir ses obligations**

L'analyse du taux de réalisation quantitatif et qualitatif d'une commune devra, notamment, être conduite en tenant compte des actions et engagements pris dans le cadre partenarial des contrats de mixité social (CMS) dans ses différents volets (foncier, urbanisme, programmation du logement social, attribution, financement), étant rappelé que les objectifs de production fixés dans le cadre des CMS doivent être conformes aux objectifs légaux de rattrapage.

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 mettre en application ses dispositions.

Plus globalement, il s'agira de vérifier si tous les outils de droit commun à disposition des communes pour atteindre les objectifs triennaux ont bien été mobilisés : est-ce que la commune a mobilisé l'ensemble des outils prévus par les documents d'urbanisme pour faciliter la sortie d'opérations de logements sociaux (inscription d'emplacements réservés et de secteurs prescrivant un pourcentage de logements sociaux dans les programmes de logements dans le PLU ?), a-t-elle 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-, etc.), ... ?

- **Les difficultés objectives rencontrées**

Il s'agira 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, par exemple :

- le nombre exceptionnel des recours de riverains,
- la difficulté à faire intervenir les bailleurs sociaux sur le territoire communal,
- la 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. Le développement de l'offre de logements sociaux peut en effet s'opérer par conventionnement du parc existant. Ainsi, les communes ont la possibilité de recourir à l'acquisition – amélioration de logements sociaux et à la mobilisation du parc privé à des fins sociales via le conventionnement avec l'Anah et/ou à l'intermédiation locative, qui peuvent constituer des outils rapides de développement de l'offre à destination des ménages les plus modestes, notamment dans les communes disposant de peu de terrains constructibles ou soumis à des contraintes de construction sur une part minoritaire de leur territoire urbanisé.

Les **DREAL et les DEAL**, en fonction des caractéristiques locales et des critères ci-dessus exposés, peuvent établir une **trame d'analyse de la situation des communes 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 **grader les sanctions**

2) Contenu et forme des arrêtés 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 2017-2019 et déterminant le niveau de majoration 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 (qui ne peut être nulle)** est fixée par cet arrêté. Pris pour une durée maximale de **trois années**¹⁶, 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.

L'arrêté de carence emporte la reprise automatique par le préfet de l'**exercice du droit de préemption urbain (DPU)**.

¹⁶ La durée de la carence doit être précisée. A défaut, le préfet prendra 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.

Le préfet peut, en outre, décider de 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, 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.

L'arrêté de carence **doit, par ailleurs, prévoir explicitement 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.

Il importe que les préfets de département puissent se saisir de la palette des outils à leur disposition, et notamment sur le plan non financier, afin de créer les conditions de mise en place d'une dynamique de rattrapage du retard de logements sociaux dans ces communes.

Cas des fusions de communes : Dans le cas où une commune issue de la fusion de plusieurs communes au 1^{er} janvier 2020 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 (transfert DPU, délivrance permis de construire dans les secteurs identifiés dans l'arrêté de carence, reprise du contingent communal...).

Il est nécessaire que les préfets et leurs services portent une attention toute particulière à la sécurité juridique des arrêtés de carence. Un modèle d'arrêté est joint à cette annexe.

3) Suites à donner au constat de carence d'une commune

Dans la continuité de l'application de l'instruction du Gouvernement du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes SRU, 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 2020 les plus récalcitrantes. Ils doivent ainsi mobiliser l'ensemble des outils à leur disposition pour favoriser la production de logements sociaux dans ces communes (conventionnement avec des bailleurs sociaux ou des associations agréées pour l'intermédiation locative, permettant de mettre à la charge des communes, une contribution financière obligatoire pour la réalisation d'opérations de logements sociaux ou pour la mise en place de dispositif d'intermédiation locative, en application de l'article L.302-9-1), tout en incitant les communes à s'engager dans des démarches partenariales, **dans le cadre de contrats de mixité sociale (CMS)**. Il convient de poursuivre et **d'amplifier ces démarches partenariales**, qui sur de nombreux territoires produisent des effets positifs et contribuent à l'atteinte des objectifs de rattrapage, par la mobilisation de tous les partenaires concernés (Etat, bailleurs sociaux, EPF...) et l'identification de l'ensemble des leviers d'action existants.

III. Aménagement des objectifs de rattrapage

L'article L.302-9-1-1 du CCH prévoit la possibilité pour le ministre en charge du logement d'aménager les obligations triennales d'une commune ayant rencontré des difficultés l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, après examen de la situation de la commune par les commissions départementale et nationale SRU placée auprès du ministre chargé du logement.

Ces **dispositions dérogatoires** 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

Les commissions départementales doivent être réunies **pour toutes les communes n'ayant pas atteint leur objectif triennal**.

Le travail partenarial en commissions départementales sur l'échéancier de réalisation des obligations, 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 2017-2019, la commission peut saisir, avec l'accord du maire concerné, la commission nationale **au plus tard le 31 décembre 2020**, 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 titulaires**¹⁷.

¹⁷ 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.

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

La commission nationale est chargée d'examiner la situation des communes justifiant, 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 2017-2019, elle peut recommander au ministre 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 département¹⁸, 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 2021 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.**

Calendrier :

- Avant le 31 décembre 2020 : consultation des commissions départementales sur la situation des communes n'ayant pas atteint leurs objectifs triennaux et, le cas échéant, transmission à la DHUP par la commission départementale des courriers de saisine de la commission nationale.

- Avant le 31 mars 2021 : réunion de la commission nationale et transmission de ses avis au ministre en charge du logement

- Au plus tard, au 30 juin 2021 : décision du ministre en charge du logement sur les aménagements demandés.

¹⁸

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

Pièces jointes :

- *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 au ministre, à la commission nationale SRU et au CRHH)*
- *un modèle d'arrêté de carence*

MODÈLE DE BILAN TRIENNAL A RÉALISER PAR LES SERVICES

Bilan triennal 2017-2019 quantitatif et qualitatif de la commune de [*]**

Bilan quantitatif de la période 2017-2019

<u>Objectif quantitatif de réalisation 2017-2019 en matière de logements locatifs sociaux (LLS)</u>		
Objectifs quantitatifs	- soit 33 % du nombre de LLS manquants au 1 ^{er} janvier 2016 ¹⁹	
	- soit l'objectif du PLH si ce dernier est « mutualisant » ²⁰	

1) Variation du nombre de logements sociaux décomptés SRU entre les inventaires aux 1^{er} janvier 2016 et 2019 : (a)

Logements sociaux au 1er janvier 2016	
Logements sociaux au 1er janvier 2019	
Variation d'inventaire 2016-2019	

2) Logements agréés ou conventionnés entre 2017 et 2019 décomptables SRU et ne figurant pas à l'inventaire au 1er janvier 2019 : (b)

Année d'agrément	Nom de l'organisme	Nombre de logements agréés	Type de financement	Adresse du programme
2017				
2018				
2019				

3) Logements agréés ou conventionnés décomptables SRU comptabilisés dans un précédent bilan triennal et entrés à l'inventaire SRU au 1er janvier 2019 : (c)

Année d'agrément	Nom de l'organisme	Nombre de logements agréés	Type de financement	Adresse du programme

4) Logements agréés ou conventionnés et décomptables SRU, comptabilisés dans un précédent triennal et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2017-2019 : (d)

Année d'agrément	Année d'annulation	Nom du bailleur	Nombre de logements agréés	Type de financement	Adresse du programme
	2017				
	2018				
	2019				

Calcul du 1er sous-total (A): (a)+(b)-(c)-(d)

¹⁹ Pour une commune soumise sur les 3 années du bilan (à adapter sinon).

²⁰ A adapter si le PLH n'est pas conforme aux dispositions de la loi « Egalité et citoyenneté » postérieurement au 28 janvier 2019

En cas de report de logements depuis une période triennale précédente (si les reports ont été formalisés) :

5) Logements sociaux agréés dans un triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent) et reportés sur ce triennal et ne figurant pas à l'inventaire SRU 2019 : (e)

Année d'agrément	Nom du bailleur	Nombre de logements agréés	Type de financement	Adresse du programme

6) Logements sociaux livrés lors d'un précédent triennal (en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent) et reportés sur ce triennal : (f)

Année d'entrée dans l'inventaire	Nom de l'organisme	Nombre de logements agréés	Type de financement	Adresse du programme

7) Logements sociaux agréés dans un triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent) et reportés sur ce triennal et comptés à l'inventaire SRU 2019 [tableau rappelé pour mémoire - à ne pas intégrer au bilan 2017-2019]²¹

Année d'agrément	Nom de l'organisme	Nombre de logements agréés	Type de financement	Adresse du programme

Calcul du 2ème sous-total (B) : (e)+(f)

Bilan quantitatif global

Obligation triennale 2017-2019 (D)	
Sous-total A	
Sous-total B	
Bilan quantitatif C=A+B	
Taux de réalisation : C/D	
Nombre de logements à reporter pour le bilan de la période 2020-2022 par ordre de priorité ²² : 1) logements agréés ou conventionnés en 2017-2019 et non entrés à l'inventaire 2019 2) logements agréés ou conventionnés dans une période triennale antérieure et non entrés à l'inventaire 2019 3) logements livrés à l'inventaire 2019	

²¹ Ces logements reportés d'un triennal sont comptés dans la différence d'inventaire 2016-2019. Pour ne pas être comptabilisés une deuxième fois ils ne sont pas dans le sous-total B

²² Les logements reportés devront être clairement identifiés.

Liste des logements sociaux à reporter pour le bilan quantitatif 2020-2022 :

Nom de l'organisme	Adresse de l'opération	Nombre de logements reportés

Bilan qualitatif de la période 2017-2019

Objectifs qualitatifs de réalisation 2017-2019 en matière de logements locatifs sociaux (LLS)	
- maximum de 30 ou 20 % de PLS ou assimilés (PSLA) si commune a moins de 10% de LLS et n'est pas couverte par un PLH exécutoire	
- minimum de 30 % de PLAI ou assimilés (logements conventionnés ANAH très social)	

1) Nombre de logements agréés ou conventionnés sur les années 2017-2019 : (A)

Année d'agrément ou de conventionnement	Organisme	Adresse du programme	Nombre de logements	dont PLAI ou assimilés (A1)	dont PLUS ou assimilés (A2)	dont PLS ou assimilés (A3)
2017						
2018						
2019						

2) Logements sociaux reportés du bilan triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal, n'ayant jamais été pris en compte dans l'appréciation qualitative) : (B)

Année d'agrément ou de conventionnement	Organisme	Adresse du programme	Nombre de logements	dont PLAI ou assimilés (B1)	dont PLUS ou assimilés (B2)	dont PLS ou assimilés (B3)

3) En cas de dépassement par (A)+(B) de l'objectif quantitatif, alors report des logements dépassant l'objectif quantitatif (en veillant à un report équilibré entre les catégories de financement) :

Liste des logements sociaux à reporter pour le bilan qualitatif 2020-2022 :

Nom de l'organisme	Adresse de l'opération	Nombre de logements reportés	dont PLAI ou assimilés (C1)	dont PLUS ou assimilés (C2)	dont PLS ou assimilés (C3)

Bilan qualitatif global

	PLAI	PLS
Si (A)+(B) est supérieur à l'objectif quantitatif	$(A1)+(B1)-(C1)/\text{objectif quantitatif}$	$(A3)+(B3)-(C3)/\text{objectif quantitatif}$
Si (A)+(B) est inférieur à l'objectif quantitatif	$(A1)+(B1)/(A)+(B)$	$(A3)+(B3)/(A)+(B)$

MODÈLE DE TABLEAU DE SYNTHÈSE A REMPLIR ET A REMONTER TOUT AU LONG DE LA PROCÉDURE

Bilan triennal et procédure de carence au titre de la 8ème période 2017-2019- Modèle de 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, à puis par les préfets de région au ministre et à la commission nationale SRU

Liste des communes soumises au bilan triennal 2017-2019										Constitution du bilan triennal quantitatif																			
Code région	Région	Département	Code INSEE	Commune	Taux de logements sociaux (LLS) au 01/01/2019	Taux de logements sociaux (LLS) légal 2020	Année de 1ère soumission de la commune	Taux de rattrapage applicable à la commune sur la période triennale 2017/2019	Variation du nombre de LLS entre le 1er janvier 2019 et le 1er janvier 2016 (a)	Ajout LLS agréés ou conventionnés et décomptables SRU en 2017 et ne figurant pas à l'inventaire 2019 (b1)	Ajout LLS agréés ou conventionnés et décomptables SRU en 2018 et ne figurant pas à l'inventaire 2019 (b2)	Ajout LLS agréés ou conventionnés et décomptables SRU en 2019 et ne figurant pas à l'inventaire 2019 (b3)	Retranche LLS agréés ou conventionnés comptabilisés dans un bilan précédent et figurant à l'inventaire 2019 (c)	Retranche 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 service (d)	TOTAL réalisation 2017-2019 (a)+(b1)+(b2)+(b3)-(c) - (d) = (A)	Ajout LLS reportés du bilan triennal précédent en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent et non comptabilisés à l'inventaire (e1, non livrés) (e1)	Ajout LLS livrés dans un triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent) et reportés sur ce triennal (e2)	pour mémoire LLS agréés dans un triennal précédent (en excédent par rapport à l'objectif triennal précédent), reportés et livrés sur ce triennal. Ces logements sont décomptés dans la différence d'inventaire	TOTAL Reports période passée (e1)+(e2) = (B)	Bilan quantitatif des réalisations (A) + (B) = (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)	Report du surplus réalisé sur la période triennale 2020/2022 (si réalisation quantitatif > à l'objectif quantitatif (atteinte_obj_quant)=1)					
Liste des communes soumises au bilan triennal 2017-2019										Constitution de l'objectif triennal qualitatif																			
Code région	Région	Département	Code INSEE	Commune	Taux de logements sociaux (LLS) au 01/01/2019	Taux de logements sociaux (LLS) légal 2020	Année de 1ère soumission de la commune	Taux de rattrapage applicable à la commune sur la période triennale 2017/2019	Total des logements agréés et conventionnés sur 2017-2019, incluant les produits sociaux au sens de SRU dont PLAI ou assimilés, PLUS ou assimilés et PLS ou assimilés (f)	dont PLAI ou assimilés (f1)	dont PLS ou assimilés (f2)	dont PLUS ou assimilés (f3)	Total, tous produits compris, incluant les produits sociaux au sens de SRU dont PLAI ou assimilés et PLS (tout ou partie de) (g)	dont PLAI ou assimilés (g1)	dont PLS ou assimilés (g2)	dont PLUS ou assimilés (g3)	Total des logements reportés (incluant tous les produits) sur le plan qualitatif (f)+(g)-(obj_quant) = (h)	dont PLAI ou assimilés reportés sur le plan qualitatif (h1)	dont PLS reportés sur le plan qualitatif (h2)	dont PLUS reportés sur le plan qualitatif (h3)	PLAI ou assimilés Non reportés sur le plan qualitatif (f1) + (g1) - (h1) =	PLS ou assimilés non reportés sur le plan qualitatif (f2) + (g2) - (h2) =	PLUS non reportés sur le plan qualitatif (f3) + (g3) - (h3) =	si objectif quantitatif n'est pas atteint, alors la formule de calcul est ((f1)+(g1))/((f)+(g))	si objectif non atteint, alors la formule de calcul est ((f2)+(g2))/((f)+(g))	si objectif non atteint, alors la formule est ((f1)+(g1))/((f)+(g))	Objectif minimum PLAI ou assimilés (30%)	Objectif maximum PLS (20 ou 30%)	Atteinte de l'objectif triennal qualitatif (1 si oui, 0 si non)
										Scénario de report à établir localement pour viser si possible à respecter 30 % de PLAI mini et 30 % (voire 20 % de PLS maxi), et si taux de PLAI non respecté, on reporte prioritairement les PLS.																			

Bilan triennal et procédure de carence au titre de la 8ème période 2017-2019- Modèle de tableau à remonter dans le cadre de la procédure, à l'envoie, commune par commune, successivement par les préfets de département aux préfets de région, à puis par les préfets de région au ministre et à la commission nationale SRU

Liste des communes soumises au bilan triennal 2017-2019									Récapitulatif Global Bilan triennal		Procédure de carence				Mise en carence de la commune				Observations (date de commission départementale, ...)
Code région	Région	Département	Code INSEE	Commune	Taux de logements sociaux (LLS) au 01/01/2019	Taux de logements sociaux (LLS) légal 2020	Année de 1ère soumission de la commune	Taux de rattrapage applicable à la commune sur la période triennale 2017/2019	Atteinte de l'objectif triennal (oui/non)	Objectifs triennaux du prochain triennal	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 du CRHH	Date de l'arrêté de carence	Taux de majoration du prélèvement	Secteur de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme (1 si oui, 0 si non)	

MODÈLE D'ARRÊTÉ DE CARENCE



PRÉFET 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 2017-2019 pour la commune de [commune]

LE PREFET DE [département]

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 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° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

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 2017-2019 ;

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 2017-2019 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'agréments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de [commune] pour la période triennale 2017-2019 devait comporter [30 ou 20] % au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30 % au moins de ce même minimum en PLAI ou assimilés ;

CONSIDERANT que le bilan triennal 2017-2019 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 2017-2019 fait état de [X] % de PLAI ou assimilés et de [X] % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux ;

CONSIDERANT le non-respect des obligations triennales de la commune [commune] pour la période 2017-2019 ;

[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 2017-2019 ;*

SUR PROPOSITION du secrétaire général de la préfecture ;

ARRETE

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 2020 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 :

Le secrétaire général de la préfecture de [département] et le directeur départemental des territoires (et de la mer) 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).