

Cadrage régional de carence pour le bilan triennal SRU 2017-2019

Engagement de la procédure de carence : Conformément aux dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les préfets de département font part de leur intention d'engager la procédure de constat de carence à toutes les communes qui :

- soit n'ont pas atteint les objectifs quantitatifs de logements sociaux à réaliser sur la période 2017-2019 ;

- soit n'ont pas respecté leurs objectifs qualitatifs en termes de répartition équilibrée de typologie de financements, à savoir une part minimale de 30 % de PLAI et une part maximale de 30 % de PLS. Par exception, la part maximale de PLS est ramenée à 20 % pour les communes, non couvertes par un PLH, dont la part de logements locatifs sociaux est inférieure à 10 % du total des résidences principales (article L.302-8 III du code de la construction et de l'habitation).

Prononcé de la carence : La mise en carence relève de la compétence des préfets de département. Le présent cadrage régional, validé en CAR du 29 janvier 2020, vise à garantir une cohérence régionale et à s'assurer d'une égalité de traitement dans l'évaluation de la situation des communes soumises à la procédure de carence. Il retient le **principe du carencement de toute commune n'ayant pas atteint les objectifs quantitatifs de logements sociaux qui lui ont été assignés ou n'ayant pas respecté les objectifs qualitatifs de répartition équilibrée de typologie de financements qui lui étaient applicables**, en prévoyant toutefois un socle commun régional d'exceptions possibles, basé sur une trame d'analyse communale devant être renseignée et transmise à la DREAL.

Le tableau ci-après permet de visualiser les situations dans lesquelles il est possible, par exception au principe général de carencement et dans le respect de la trame d'analyse communale prévue en annexe, de ne pas envisager la mise en place d'un constat de carence pour une commune n'ayant pas respecté ses objectifs quantitatifs ou qualitatifs de rattrapage.

	<u>Bilan qualitatif respecté</u> : part de PLAI > 30 % et part de PLS < 30 %	<u>Bilan qualitatif partiellement respecté</u> (cf conditions précisées ci-après)	<u>Bilan qualitatif non respecté</u> : part de PLAI < 30 % ou part de PLS > 30 %
Bilan quantitatif > 100 %	carence sans objet	carence éventuelle	carence systématique
80 % > Bilan quantitatif > 100 %	carence recommandée	carence recommandée	carence systématique
Bilan quantitatif < 80 %	carence systématique	carence systématique	carence systématique
<u>Exception générale</u> : les communes soumises pour la première fois à des objectifs de rattrapage lors de la période triennale 2017-2019 peuvent ne pas être carencées.			
<u>Le bilan qualitatif est considéré comme partiellement respecté (conditions alternatives) lorsque</u> :			
- la part minimale de PLAI est respectée mais la part maximale de PLS dépassée en raison d'une ou plusieurs opérations exceptionnelles de logements-foyers (EHPAD...) ou résidences étudiantes ;			
- la part maximale de PLS est respectée mais la part minimale de PLAI n'est pas atteinte en raison de l'importance particulière du conventionnement du parc existant dans l'atteinte des objectifs quantitatifs de rattrapage (communes ayant assuré au moins un quart de leurs objectifs triennaux de rattrapage grâce au conventionnement de logements			

privés avec l'Anah).

La mise en carence d'une commune n'ayant pas respecté ses objectifs quantitatifs ou ses objectifs qualitatifs, peut ne pas être prononcée dans les cas suivants :

- **lorsque cette commune a été soumise pour la première fois à des objectifs de rattrapage lors de la période triennale 2017-2019** et s'est engagée dans une dynamique de rattrapage volontariste (motif 1) ;
- **lorsque cette commune a tout de même atteint plus de 80 % de ses objectifs quantitatifs, a satisfait ses objectifs qualitatifs au moins partiellement¹, et s'est engagée dans une dynamique de rattrapage volontariste objectivement constatée** (motif 2).

Majoration du prélèvement : Pour toute commune n'ayant pas atteint ses objectifs triennaux et dont la situation conduit à envisager un constat de carence, le taux de majoration du prélèvement fixé dans l'arrêté préfectoral prononçant la carence est établi dans le respect du barème suivant :

Taux d'atteinte de l'objectif triennal quantitatif	Taux de majoration du prélèvement de la commune carencée
Supérieur à 80 %	Entre 1 % et 20%
Entre 50 % et 80 %	Entre 20 % et 100 %
Entre 30 % et 50 %	Entre 100 % et 200 %
Entre 10 % et 30 %	Entre 200 % et 300 %
Inférieur à 10 %	Entre 300 % et 400 %

Ce barème, principalement basé sur le taux d'atteinte de l'objectif quantitatif, comporte des fourchettes de majoration permettant de prendre en compte le respect de l'objectif qualitatif des communes concernées, et de graduer la sanction financière en fonction de la dynamique et du degré d'engagement de chaque commune.

Conformément aux dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, il est rappelé que le montant effectif du prélèvement majoré est plafonné suivant les cas, à 5 % ou 7,5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune.

¹ La part minimale de PLAI est respectée mais la part maximale de PLS a été dépassée en raison d'une ou plusieurs opérations exceptionnelles de logements-foyers (EHPAD...) ou résidences étudiantes, ou la part maximale de PLS est respectée mais la part minimale de PLAI n'a pas été atteinte en raison de l'importance particulière du conventionnement du parc existant dans l'atteinte des objectifs quantitatifs de rattrapage (communes ayant assuré au moins un quart de leurs objectifs triennaux de rattrapage grâce au conventionnement de logements privés avec l'Anah).

Trame d'analyse du bilan triennal SRU 2017-2019
**Fiche commune à renseigner pour harmoniser l'évaluation de la situation des communes
soumises à la procédure de carence**

La présente trame est à compléter pour toutes les communes n'ayant pas respecté leurs objectifs quantitatifs ou qualitatifs lors du bilan triennal 2017-2019.

Département : Nom de la commune : Code INSEE : Taux de LLS au 1 ^{er} janvier 2019 : pour un objectif de % à échéance 20 Commune carencée à l'issue de la période triennale 2014-2016 :

Evolution du nombre de logements sociaux	2017	2018	2019	Variation 2017-2019 (en %)
Nombre de logements sociaux (source : inventaire annuel SRU)				

Evolution du nombre de résidences principales (RP)	2017	2018	2019	Variation 2017-2019 (en %)
Nombre de RP (source DGFIP)				

Dynamique de construction de logements	2017	2018	2019
Nombre de logements autorisés (source Sit@del2 , date de prise en compte)			

Bilan des réalisations 2017 – 2019

- Les objectifs quantitatifs ont-ils été atteints ?
 Objectifs notifiés : logements
 Taux de réalisation :
 Écart (en volume) entre l'objectif triennal et le réalisé : logements
- Les objectifs qualitatifs ont-ils été atteints ? (minimum de 30 % de PLAI et maximum de 30 % de PLS²)
 Ratio de PLAI : % / Ratio de PLS : %

2 Préciser lorsque le taux maximal de PLS applicable est de 20 % (cas particulier des communes non couvertes par un PLH, dont la part de logements locatifs sociaux est inférieure à 10 % du total des résidences principales).

Le cas échéant, préciser le nombre de logements-foyers et résidences étudiantes : xx
Le cas échéant, si les objectifs qualitatifs sont partiellement respectés, préciser le nombre de logements privés conventionnés avec l'ANAH : 18

1°) Prononcé de la carence

X Cas 1 : La commune n'a pas atteint ses objectifs triennaux, et sa situation conduit à envisager un constat de carence, avec majoration du prélèvement annuel (cf 2°) Niveau de majoration du prélèvement)

Ce cas concerne toutes les communes n'ayant pas respecté leurs objectifs quantitatifs ou qualitatifs. Toutefois, peuvent être classées dans le cas 2 celles ayant atteint à plus de 80 % leurs objectifs quantitatifs de rattrapage sur la période 2017-2019 et dont l'analyse de la situation conduit à ne pas envisager un constat de carence pour l'un des motifs prévus ci-après.

Commentaires éventuels :

Cas 2 : La commune n'a pas atteint ses objectifs triennaux mais l'analyse de sa situation conduit à ne pas envisager un constat de carence

Motif 1 : La commune a été soumise pour la première fois à des objectifs de rattrapage lors de la période triennale 2017-2019 et s'est engagée dans une dynamique de rattrapage volontariste

Argumentaire :

Motif 2 : La commune a atteint plus de 80 % de ses objectifs quantitatifs, a satisfait ses objectifs qualitatifs au moins partiellement, et s'est engagée dans une dynamique de rattrapage volontariste objectivement constatée

Ce motif peut être invoqué pour les communes ayant atteint au moins 80 % de leur objectif quantitatif et ayant satisfait les objectifs qualitatifs en termes de répartition équilibrée de typologie de financements de logements sociaux sur la période 2017-2019, ou, à défaut, ayant partiellement respecté ces objectifs :

*- part minimale de PLAI respectée mais part maximale de PLS dépassée en raison d'une ou plusieurs opérations exceptionnelles de logements-foyers (EHPAD...) ou de résidences étudiantes ;
- ou part maximale de PLS respectée mais part minimale de PLAI pas atteinte en raison de l'importance particulière du conventionnement du parc existant dans l'atteinte des objectifs*

quantitatifs de rattrapage (communes ayant assuré au moins un quart de leurs objectifs triennaux de rattrapage grâce au conventionnement de logements privés avec l'Anah).

- **la commune a enclenché une dynamique de rattrapage satisfaisante depuis son entrée dans le dispositif SRU : OUI / NON**
 - ✓ son taux de LLS a augmenté de + [] points depuis 20 [] (1ère date d'entrée de la commune dans le champ du dispositif SRU).
 - ✓ **les précédents objectifs triennaux de rattrapage auxquels la commune a été assujettie ont été atteints à : [] % pour 2011-2013 ; [] % pour 2014-2016.**
Les objectifs qualitatifs assignés sur la période 2014-2016 ont été respectés : **OUI / NON**

Argumentaire :

- **la commune³ a fourni les efforts nécessaires au rattrapage de production quantitative et qualitative de production de logements sociaux : OUI / NON**
 - ✓ en matière d'urbanisme (emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, OAP) : **OUI / NON**
 - ✓ en matière d'actions foncières (identification et prospection, conventions avec un EPF, mobilisation du DPU...) : **OUI / NON**
 - ✓ sous d'autres formes d'actions volontaristes (conventionnement avec des bailleurs ou des organismes agréés d'intermédiation locative, mobilisation et conventionnement du parc privé ancien, politiques sociales du logement...) : **OUI / NON**

Argumentaire :

Préciser si la commune a refusé de signer un contrat de mixité sociale :

Lorsque la commune a signé un contrat de mixité sociale, préciser sa date de signature et l'évaluation de sa mise en œuvre :

- **la commune rencontre des difficultés particulières** (problématiques foncières, limitation de la capacité d'urbanisation en raison des enjeux environnementaux ou des risques...) : **OUI / NON**

3 Et, le cas échéant, son EPCI de rattachement.

Argumentaire :

2°) Niveau de majoration du prélèvement

Par ailleurs, **pour toute commune n'ayant pas atteint ses objectifs triennaux et dont la situation conduit à envisager un constat de carence, le taux de majoration du prélèvement fixé dans l'arrêté préfectoral prononçant la carence est établi dans le respect du barème régional suivant :**

Taux d'atteinte de l'objectif triennal quantitatif	Majoration du prélèvement de la commune carencée
Supérieur à 80 %	Majoration théorique appliquée (différence entre 100 % et le taux d'atteinte de l'objectif triennal) soit entre 1 et 20%
Entre 50 % et 80 %	Entre 20 % et 100 %
Entre 30 % et 50 %	Entre 100 % et 200 %
Entre 10 % et 30 %	Entre 200 % et 300 %
Inférieur à 10 %	Entre 300 % et 400 %

Ce barème, principalement basé sur le taux d'atteinte de l'objectif quantitatif, comporte des fourchettes de majoration permettant de prendre en compte le respect de l'objectif qualitatif des communes concernées, et de graduer la sanction financière en fonction de la dynamique et du degré d'engagement de chaque commune.

Majoration du prélèvement envisagée : xx

Argumentaire justifiant la majoration du prélèvement envisagée : la commune s'est montrée dynamique en atteignant un taux de xxx de son objectif triennal.

Conformément aux dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, il est rappelé que le montant effectif du prélèvement majoré est plafonné suivant les cas, à 5 % ou 7,5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune.