

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

19 octobre 2023

ORDRE DU JOUR

- **Logement locatif social : article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU)**
Avis sur les intentions de mise en carence des communes soumises au bilan triennal 2020-2022 ;
 - **Avis** sur les intentions de mise en carence de la commune d'Ajaccio par le préfet de Corse-du-sud
 - **Avis** sur les intentions de mise en carence de la commune de Furiani par le préfet de Haute-Corse
 - **Avis** sur les intentions de mise en carence de la commune de Biguglia par le préfet de Haute-Corse



Logement locatif social

Article 55 - Loi SRU

AVIS du CRHH sur les intentions de mise en carence des communes soumises au bilan triennal 2020-2022

- Introduction (*intervention DREAL*)
- Bilan triennal 2020-2022 et intentions de carence en Corse du Sud (*intervention DDT 2A – support séparé*)
- Bilan triennal 2020-2022 et intentions de carence en Haute-Corse (*intervention DDT 2B – support séparé*)

Logement locatif social - article 55 loi SRU

Bilan triennal 2020-2022 et intentions de mise en carence

INTRODUCTION

Principes :

- **Communes concernées** : communes de + 3500 habitants appartenant à des agglomérations (unité urbaine INSEE) ou EPCI de + 50 000 habitants comprenant au moins une commune de + 15 000 habitants.
- **Objectif** : avoir au moins 25% de logement locatif social dans le parc des résidences principales ;
- **Logements décomptés** : logements locatifs sociaux (LLS) du parc public, logements locatifs privés conventionnés (ANAH), certaines structures d'hébergement (CHRS), etc.

En Corse, sur la période triennale considérée (2020-2022), 4 communes concernées : Bastia remplit ses obligations, les 3 autres communes sont déficitaires : Ajaccio, Furiani et Biguglia (seule commune carencée depuis 2014).

Logement locatif social - article 55 loi SRU

Bilan triennal 2020-2022 et intentions de mise en carence

Procédures :

- Inventaire annuel des logements « SRU » et calcul du taux de LLS à partir du nombre de résidences principales ;
- Pour les communes déficitaires, calcul du prélèvement sur la base du nombre de LLS manquants et du potentiel fiscal de la commune (en Corse, affectation à l'OFC et au FNAP en cas de majoration pour les communes carencées).

Rattrapage du déficit pour les communes déficitaires :

→ Objectifs et bilans triennaux :

- Mise en place d'objectifs par périodes triennales pour rattraper le retard ⇨ objectifs quantitatifs et qualitatifs (mini 30 % de PLAI, maxi 20 % ou 30 % de PLS) ;
- Fin période triennale : bilan des réalisations avec mise en œuvre de la procédure d'intention de carence.

Logement locatif social -article 55 loi SRU

Bilan triennal 2020-2022 et intentions de mise en carence

Rattrapage du déficit pour les communes déficitaires :

→ Procédure d'intention de carence :

- Echange contradictoire entre Préfet de département et commune qui n'a pas atteint ses objectifs triennaux ;
- Pouvoir d'appréciation du Préfet de département sur la décision de carence ;
- Transmission par le préfet de région à la commission nationale SRU des intentions de carence des préfets de département avec les niveaux de sanction envisagés ;
- **Avis de la commission nationale SRU reçue le 20 octobre** ;
- **Avis des CRHH avant fin octobre** ;
- Signature des arrêtés de carence par les préfets de département **avant le 18 novembre** ;
- Principaux effets de l'arrêté de carence : majoration des prélèvements sur le triennal suivant, transfert au préfet de département du droit de préemption urbain (DPU), possibilité pour le préfet de reprendre la délivrance des permis de construire, application de servitudes de mixité sociale.

Logement locatif social - article 55 loi SRU

Bilan triennal 2020-2022 et intentions de mise en carence

Enjeux et perspectives – principaux apports de la loi 3DS du 21 février 2022 :

Pérenniser le dispositif de rattrapage et le rendre davantage soutenable :

Suppression de l'échéance 2025 au profit d'un dispositif de rattrapage glissant et différencié du déficit de logements locatifs sociaux (LLS) :

- Fixation d'un taux de rattrapage triennal de référence à 33 % du déficit de LLS (contre 50 % en 2020 2022 et 100 % en 2023 2025)
- Relèvement automatique du taux de 33 % à l'approche de l'objectif à :
 - 50 % dès que la commune présente un écart de 2 à 4 points de l'objectif
 - 100 % dès que la commune présente un écart de moins de 2 points de l'objectif
- Ajustement du taux des communes "nouvellement entrantes" :
 - à 15 % pour un triennal plein, puis à 25 % pour le second triennal avant d'être porté au taux de référence de 33 % à compter de la troisième période ;
 - à 10% pour les communes nouvellement soumises en cours de triennal (triennal partiel)

Logement locatif social - article 55 loi SRU

Bilan triennal 2020-2022 et intentions de mise en carence

Enjeux et perspectives – principaux apports de la loi 3DS du 21 février 2022 :

Favoriser l'adaptabilité aux territoires - Le contrat de mixité sociale :

- cadre d'engagement et de moyens, conclu pour 3 ans renouvelable, entre l'État, la commune et l'EPCI à fiscalité propre dont la commune est membre et permettant à une commune d'atteindre ses objectifs ;
- avec possibilité pour le préfet de rehausser le taux de rattrapage de 33 % avec l'accord du maire,
- avec possibilité d'abaisser le taux de rattrapage durant 3 triennaux consécutifs, dans la limite de :
 - 25 % pour les communes soumises au taux de référence de 33 %
 - 40 % pour les communes soumises au taux de 50 %
 - 80 % les communes soumises au taux de 100 %
- Modulation à la baisse du taux de rattrapage conditionnée à la conclusion d'un CMS (entre le préfet, le maire et le président d'EPCI)

Les 3 communes de Corse concernées se sont projetées dans l'élaboration d'un CMS en 2023.

Logement locatif social - article 55 loi SRU

Bilan triennal 2020-2022 et intentions de mise en carence

- **Bilan triennal 2020-2022 et intentions de mise en carence en Corse du Sud – Commune d’Ajaccio**

(intervention DDT 2A – support séparé)

- **Bilan triennal 2020-2022 et intentions de mise en carence en Haute-Corse – Communes de Furiani et Biguglia**

(intervention DDT 2B – support séparé)

Logement locatif social

Article 55 - Loi SRU

Intentions de mise en carence des communes
soumises au bilan triennal 2020-2022



Commune d'AJACCIO



✓ avis du CRHH



Commune de FURIANI



✓ avis du CRHH



Commune de BIGUGLIA



✓ avis du CRHH