

Les leviers financiers & fiscaux

❖ Mobilisation du parc privé

① Article L. 831-1 du CCH

Promouvoir le logement conventionné permet de créer du logement social en complément des opérations de logements collectifs, notamment dans les communes tendues en termes de foncier. Néanmoins cela reste un apport modéré à la production de LLS de la commune.

Le principe est qu'un propriétaire bailleur peut signer une convention avec l'ANAH, valable sur un certain nombre d'années, durant lesquelles il s'engage à mettre son bien à la location avec un maximum de loyer et dont l'accès est soumis à un plafond de ressources. En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'abattements fiscaux et d'aides pour ses travaux de réhabilitation et d'amélioration de son logement. Pour plus de précisions, consultez le site internet : www.anah.fr

La promotion de l'intermédiation locative, dont le principe est la mise en gestion d'un bien par un organisme agréé, peut également être un bon levier de production de LLS.

+ Production de LLS dans l'existant

△ Volume de production de LLS faible

❖ Lutte contre la rétention foncière

Les communes peuvent prendre des délibérations afin de limiter la rétention foncière en instaurant une taxe d'habitation sur les logements vacants (① Article 1407 bis du CGI) ou une majoration de la taxe sur le foncier non bâti (① Article 1396 du CGI)

+ Permet de débloquer le foncier sur le territoire

△ Outil à coupler à d'autres dispositifs

Les outils fonciers & opérationnels

❖ Droit de préemption urbain (DPU)

① Article L. 211-1 du CU

Il s'agit d'un outil de maîtrise foncière permettant à la commune de se substituer à un acquéreur éventuel lors de la mise en vente d'un bien. Ce droit s'exerce sur des secteurs préalablement délimités par la commune dans son document d'urbanisme. Ainsi, lors de la vente d'un bien, la commune reçoit une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) et dispose de 2 mois pour se porter acquéreur du bien.

Le DPU peut-être délégué à l'Établissement Public Foncier local, à l'EPCI ou même aux concessionnaires d'une opération d'aménagement, lorsque la commune n'est pas en mesure d'assumer la charge financière d'une acquisition de foncier.

La création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), autorise l'exercice du droit de préemption dans des zones non urbaines pendant une période de 6 ans renouvelable. La commune peut maîtriser le foncier pour un aménagement futur. Elle peut aussi déléguer ce droit de préemption dans l'acte de création de la ZAD (① Article L. 212-2 du CU).

+ Maîtrise du foncier, opérationnel, suivi du marché, réactivité

△ Coût d'acquisition foncière parfois élevé

❖ Collaboration avec les bailleurs et acteurs publics du LLS

Il apparaît important pour la commune de travailler en collaboration étroite avec les bailleurs sociaux actifs sur leur territoire. Des conventions peuvent également être mises en place avec les Établissements Publics Fonciers. Une liste de tous ces partenaires est disponible ci-après.

+ Négociations facilitées, accompagnement et expertise



PRÉFET
DU RHÔNE

Liberté
Égalité
Fraternité

La production de logement locatif social dans les communes soumises à la loi SRU dans le Rhône

Afin de répondre aux besoins de logements des plus modestes et d'équilibrer la répartition du parc de logements sociaux sur le territoire, la loi impose à certaines communes de disposer au minimum de 20% ou de 25% de logements locatifs sociaux (LLS) parmi les résidences principales. L'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, inscrit dans les articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), édicte les modalités d'application de cette obligation pour les communes n'ayant pas encore atteint cet objectif. Ainsi, ces communes font l'objet, sur une base annuelle, d'un inventaire de LLS et d'un prélèvement en conséquence. Par ailleurs, la loi fixe des modalités de rattrapage de l'objectif et des pénalités en cas de non engagement de la commune dans un effort de production de LLS.

Inventaire & prélèvement annuels

Inventaire

① Article L. 302-6 du CCH

Quels logements comptés dans l'inventaire ?

① IV de l'article L. 302-5 du CCH

❖ Logements conventionnés appartenant aux organismes HLM, à d'autres organismes ou du parc privé et soumis à conditions de ressources

❖ Foyers pour personnes âgées, handicapés, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et résidences sociales, si conventionnés

❖ Terrains locatifs familiaux pour les gens du voyage

❖ Logements de titulaires de contrats de location-accession (PSLA) pendant 5 ans après levée de l'option (si contrat postérieur à la loi ELAN)

❖ Logements avec bail réel solidaire et logements faisant l'objet d'intermédiation locative avec un organisme agréé.

△ Points de vigilance

❖ Les logements locatifs conventionnés restent décomptés à l'inventaire 5 ans après échéance de la convention non renouvelée.

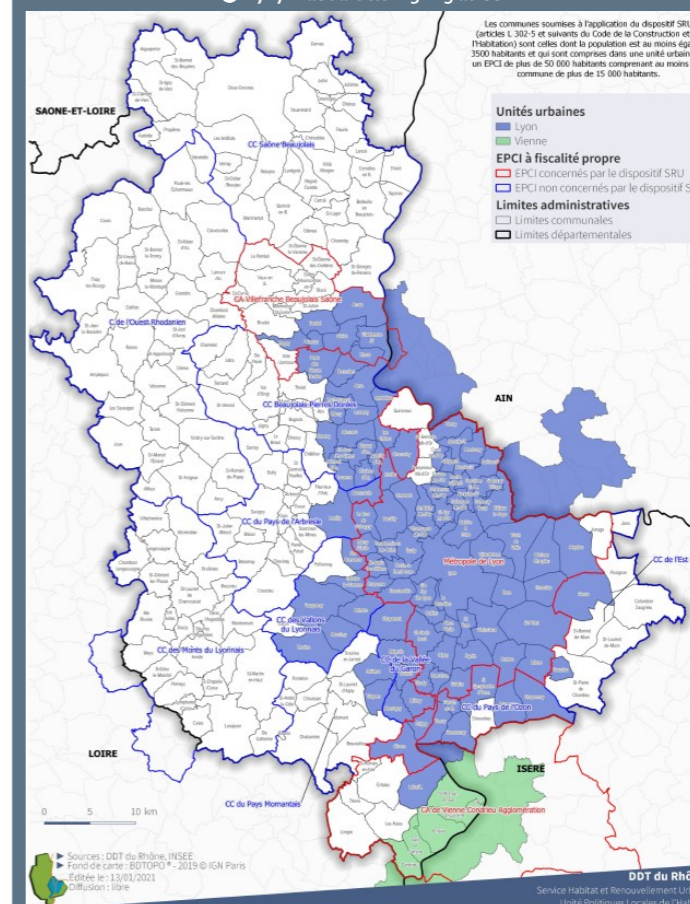
❖ Les logements démolis ne sont pas décomptés dans les 5 années suivant leur démolition. Une fois démolis, ils sortent de l'inventaire.

❖ Les logements vendus à leur locataire occupant sont décomptés pendant 10 ans si vente postérieure à la loi ELAN, sinon 5 ans.

❖ Une évolution importante du nombre de résidences principales sur le territoire peut impacter fortement à la baisse le taux de LLS prévus.

Qui est concerné ?

① I, II, III de l'article L. 302-5 du CCH



❖ Objectif 25 % de LLS : Les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) & appartenant à une unité urbaine ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants.

❖ Objectif 20 % de LLS : Les communes précédemment citées dont le taux de tension sur la demande de logements sociaux ne justifie pas d'effort particulier. Les communes isolées de plus de 15 000 habitants présentant une forte croissance démographique sont également concernées.

Certaines communes appartenant à ces agglomérations ou EPCI peuvent être exemptées du fait de circonstances particulières : taux de tension très faible, plan de prévention des risques ou plan d'exposition au bruit très impactant par exemple. La liste des communes exemptées ou dont les objectifs sont réduits est fixée par décret à chaque début de période triennale.

Lexique

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé
CCH : Code de la Construction et de l'Habitat
CGI : Code Général des Impôts
CU : Code de l'Urbanisme
DOM : Département d'Outre Mer
DPU : Droit de Préemption Urbain
ELAN : Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EHPAD : Établissement Hospitalier pour Personnes Âgées Dépendantes
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
HLM : Habitation à Loyer Modéré
LLS : Logement Locatif Social
OPAC : Offices Publics d'Aménagement et de Construction
OPH : Offices Publics de l'Habitat
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS : Prêt Locatif Social
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PSLA : Prêt Social Location-Accession
SEM : Société d'Économie Mixte
SRU : Solidarité Renouvellement Urbain

Contacts & Partenaires Publics

Direction Départementale des Territoires du Rhône

Service Habitat et Renouvellement Urbain

165 rue Garibaldi - 69 401 LYON Cedex 03
Tel : 04 78 62 53 99 - @ : ddt-shru@rhone.gouv.fr
Service suivant l'application de l'article 55 de la loi SRU et gérant également le conventionnement ANAH et les aides à la pierre.

Service Connaissance et Aménagement Durable des Territoires

165 rue Garibaldi - 69 401 LYON Cedex 03
Tel : 04 78 62 53 99 - @ : ddt-scadt@rhone.gouv.fr
Service de prospective et de connaissance du territoire, également référent pour les communes de la Métropole, de la CCEL et de la CCPO.

Service Territorial Sud

39 avenue de Verdun - 69 440 MORNANT
Tel : 04 78 44 98 00 - @ : ddt-sts@rhone.gouv.fr
Service de l'État référent sur le sud du département.

Service Territorial Nord

282 rue des Charmilles - 69 400 GLEIZÉ
Tel : 04 74 09 41 00 - @ : ddt-stn@rhone.gouv.fr
Service de l'État référent sur le nord du département.

Établissement Public Foncier d'État Auvergne Rhône Alpe (EPORA)

www.epora.fr

Direction territoriale Rhône-Isère

17-19 rue Robespierre - 69 700 GIVORS
Tel : 04 27 40 61 24 - @ : contact@epora.fr
Accompagnement des communes hors Métropole de Lyon dans l'élaboration d'une stratégie foncière et l'appui à l'acquisition foncière.

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement Rhône Métropole (CAUE 69)

www.caue69.fr

6 bis quai Saint Vincent - 69 283 LYON Cedex 1

Tel : 04 72 07 44 55 - @ : caue69@caue69.fr
Accompagnement qualitatif des communes pour la conception de leurs PLU et de leurs opérations d'aménagement.



Direction départementale
des territoires du Rhône

www.rhone.gouv.fr

Prélèvement

① Article L. 302-7 du CCH

Chaque année, un prélèvement est effectué sur les ressources fiscales des communes ne respectant pas leur obligation légale. Il est calculé en effectuant le produit de 25 % du potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de logements sociaux manquants par rapport à l'obligation de la commune.

- ❖ Le prélèvement ne peut excéder 5 % des dépenses réelles de fonctionnement de la commune
- ❖ Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à 4 000€
- ❖ Le prélèvement effectué l'année N est calculé sur l'inventaire de l'année N-1

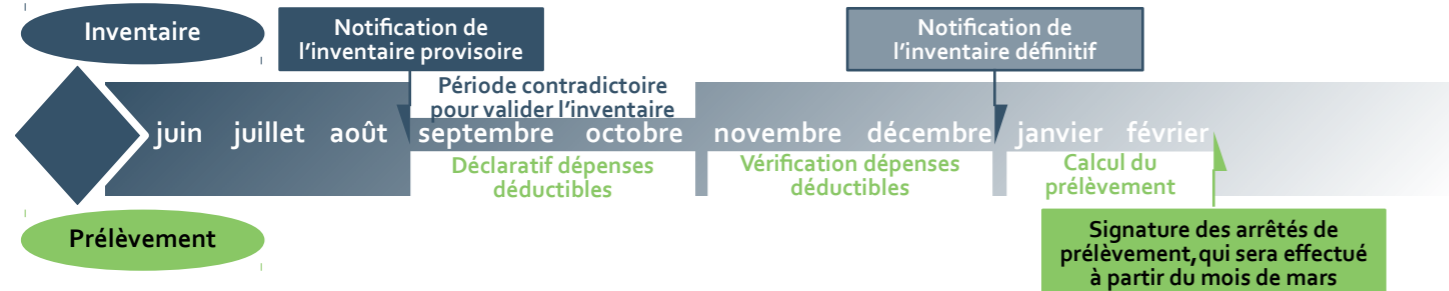
Dépenses déductibles

Les dépenses investies pour financer des opérations liées à la production de LLS peuvent être déduites du prélèvement.

Alinéa 4 de l'article L. 302-7 du CCH

Si le montant de ces dépenses est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement des 2 années suivantes a minima.

Calendrier annuel



Bilans & objectifs triennaux

① Article L. 302-8 du CCH

En parallèle de la procédure annuelle d'inventaire et de prélèvement, une procédure spécifique d'objectifs triennaux et de bilan d'atteinte de ces objectifs est mise en place pour le rattrapage du taux réglementaire de LLS. Ces objectifs sont **quantitatifs**, nombre de logements à produire, et **qualitatifs**, typologie de financement des LLS produits.

Cette procédure suit donc un cycle de trois ans à l'issue duquel une sanction, appelé **carence**, peut être prise envers les communes n'ayant pas réalisé leurs objectifs de production de LLS. **L'arrêté de carence** est, le cas échéant, pris à la suite d'une procédure, comprenant une commission départementale pour tenir compte des situations de chaque commune.

Bilan Quantitatif

① VII article L. 302-8 du CCH

L'objectif quantitatif est fixé en fonction du nombre de LLS manquant à la commune par rapport à son obligation légale à atteindre. (Voir échéancier ci-dessous)

Réalisation du bilan (année N)

Variation de LLS durant la triennale (différentiel inventaire année N-3/année N)

+ Logements conventionnés/agrés ne figurant pas à l'inventaire année N

- Logements conventionnés/agrés comptabilisés dans bilan précédent et entrés à l'inventaire année N

- Logements conventionnés/agrés comptabilisés dans bilan précédent dont les opérations ont été annulées

+ Report de logements excédentaires lors du bilan triennal précédent.

=

Bilan quantitatif global

Bilan Qualitatif

① III de l'article L. 302-8 du CCH

Il existe différentes typologies de LLS, définies selon les conditions de ressources des locataires et les plafonds de loyer.

❖ **PLAI**
logements à destination des locataires en situation de grande précarité.

❖ **PLUS**
Logements à destination des personnes ayant un niveau de ressources modéré.

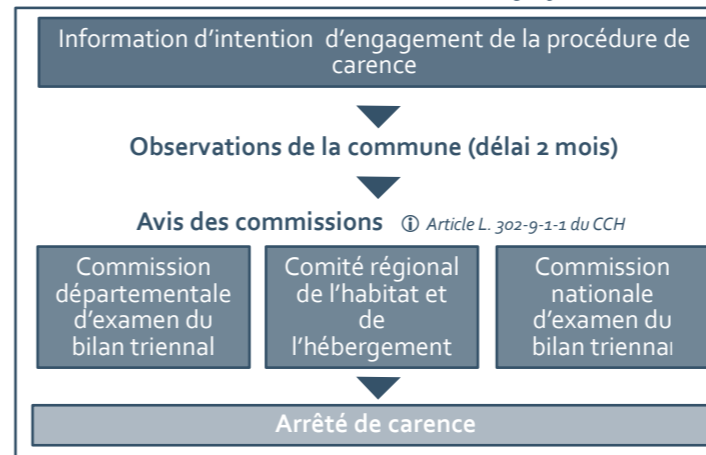
❖ **PLS**
logements à destination des ménages ayant des ressources plus élevées.

Dans le Rhône, pour atteindre l'objectif qualitatif, la commune doit avoir produit :

- Au moins 30 % de PLAI
- Au maximum 30 % de PLS

Procédure de carence

① Article L. 302-9-1 du CCH



Sanctions en cas de carence

❖ Majoration du prélèvement annuel pouvant aller jusqu'à 5 fois sa valeur initiale (dans la limite de 5 %, ou 7,5 % pour les communes au revenu fiscal médian plus élevé, du montant de leurs dépenses réelles de fonctionnement).

① Article L. 302-9-1 du CCH

❖ Transfert du DPU (① Article L. 210-1 du CU), des droits de réservation de la commune sur les LLS, et éventuellement de la compétence de délivrance d'autorisations d'urbanisme (① Article R* 422-2 du CU) au représentant de l'État.

❖ Obligation d'au moins 30 % de LLS (hors PLS) sur toute opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher prévue sur la commune.

① Article L. 302-9-1-2 du CCH

Accompagnement des communes dans le Rhône

Dans l'optique d'atteindre ces objectifs triennaux de production de logement social, les services de l'État dans le Rhône proposent d'accompagner les communes dans leurs démarches. En associant les autres acteurs publics concernés, ce type d'accompagnement permet un suivi et des échanges réguliers.

Contrat de Mixité Sociale (CMS)

Contrat multipartite engageant l'État, la commune concernée, l'EPCI, l'EPORA s'il y a lieu, ainsi que les bailleurs sociaux partenaires. Les signataires s'engagent à mobiliser tous les moyens associés à leur compétences et à assurer un suivi très régulier dans le but de réaliser les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la commune.

Protocole d'Accompagnement

Protocole plus léger que le CMS, engageant l'État, la commune et l'EPCI. Ce protocole engage les parties signataires à se mobiliser, mais le suivi de sa mise en œuvre est à l'initiative de la commune concernée. Ce type d'accompagnement est privilégié pour les communes non carencées.

Outils & leviers de production de logements sociaux

Les outils réglementaires du plan local d'urbanisme (PLU)

❖ Secteur de mixité sociale (SMS)

① Article L. 151-15 du CU

Le règlement du PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toute réalisation d'un programme de logements sera soumis à un pourcentage minimum de LLS, pour garantir les objectifs de mixité sociale. Il peut s'appliquer aux constructions neuves ou existantes dont les changements de destination, et prévoir la typologie de logements à produire.

+ Simple à mettre en œuvre, peut couvrir des périmètres étendus, permet un contrôle de l'évolution des résidences principales se construisant sur la commune

△ Effet de seuil par rapport à la taille minimum du programme soumis à obligation

❖ L'Opération d'Aménagement et de Programmation

① Articles L. 151-6 à L. 151-7-2 du CU

L'OAP est un outil qualitatif, obligatoire pour les zones à urbaniser, qui permet à la commune de définir les contours précis des opérations d'aménagement même sans maîtrise foncière. L'OAP peut imposer la production de LLS et préciser leur typologie, ou être couplée à un SMS.

+ Marge de manœuvre pour le porteur de projet, outil qualitatif, mixité sociale et fonctionnelle

△ Nécessité de clarté pour limiter le risque d'interprétation

❖ Emplacements réservés

① 4° de l'article L. 151-41 du CU

La commune peut définir, dans le règlement du PLU, des emplacements réservés, destinés à accueillir des opérations remplissant les objectifs de mixité sociale.

+ Opposable, conventionnement possible avec l'Établissement Public Foncier local, gel d'un site stratégique en attente de pouvoir l'acquérir

△ Nécessité de préciser l'opération et d'acquérir le foncier dans un certain délai

❖ Majoration du volume constructible

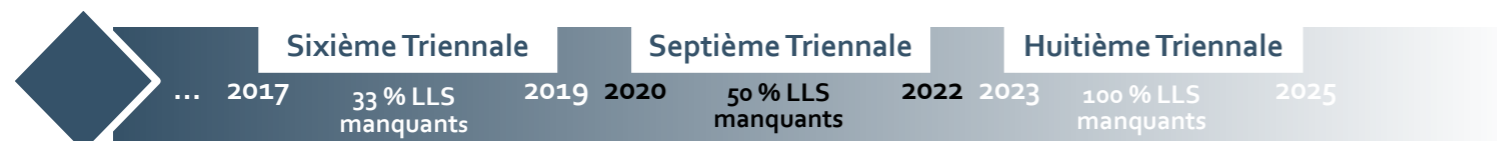
① 2° de l'article L. 151-28 du CU

Il est possible d'intégrer dans le règlement du PLU des secteurs à l'intérieur desquels les opérations de LLS bénéficient d'une majoration du volume constructible. Fixée pour chaque secteur, cette majoration ne peut excéder 50 % ou être supérieure au taux de LLS de l'opération.

+ Effet significatif en zone tendue, incitation réelle à construire du LLS

Nota Bene : Ces outils sont mobilisables dans le cadre d'une modification du PLU (① Articles L. 153-36 à L. 153-40 du CU). Si ces modifications entraînent une diminution ou une augmentation de plus de 20 % des possibilités de construire, il sera nécessaire de soumettre le projet de modification à enquête publique.

Périodes triennales pour les communes soumises à l'échéance de 2025



Les communes soumises à compter du 1^{er} janvier 2015 disposent de cinq périodes triennales pleines pour atteindre leur objectif de LLS. Leurs objectifs successifs pour chaque triennale sont : 20 %, 25 %, 33 %, 50 %, 100 % des LLS manquants.