



COMMUNIQUE DE PRESSE

Cergy, le vendredi 11 mars 2016

La situation du Val-d'Oise au regard de l'application de la loi SRU

Dans le Val-d'Oise, 67 communes sont concernées par l'application de la loi SRU. Sur ces 67 communes :

- 9 communes sont concernées par le plan d'exposition au bruit qui les exonère de remplir les obligations de réalisation de logements sociaux.
- 16 communes ont dépassé les 25 % de logements sociaux imposés par la loi
- 42 communes sont sous le seuil des 25 % requis par la loi
- A l'issue de la période triennale 2011-2013, 10 communes sont "carencées"

Les communes

L'article 55 de la loi SRU modifiée instaure un seuil minimal de 25 % de logements sociaux à atteindre dans certaines communes d'ici 2025. Sont concernées, les communes qui comptent au moins 1 500 en Ile-de-France (3 500 habitants dans les autres régions) et qui sont situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre d'au moins 50 000 habitants, comptant une ville de plus de 15 000 habitants.

La [loi du 18 janvier 2013](#) a étendu cette obligation aux communes dites « isolées », c'est-à-dire n'appartenant pas aux agglomérations ou EPCI définis ci-dessus, mais qui ont plus de 15 000 habitants et qui sont en croissance démographique.

Un décret d'application prévoit un taux de 20% pour les communes et intercommunalités sous certaines conditions notamment en zone détendue et/ou en décroissance démographique constatée.

Deux dispositifs de décompte interviennent pour les communes soumises à la loi SRU ne disposant pas de 25% de logements sociaux

- L'inventaire annuel, qui s'intéresse au stock de logements :

Les services de l'État procèdent à un inventaire annuel contradictoire avec les communes concernées par la loi SRU. L'inventaire permet de déterminer le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux à réaliser sur chaque commune pour atteindre le taux de 25 %.



Nombre de communes concernées par la loi disposent déjà des 25% de logements sociaux imposés par la loi SRU à l'horizon 2025.

D'autres communes n'ont pas assez de logements sociaux : elles doivent donc rattraper leur retard d'ici 2025. Ces communes, dites "déficitaires", font l'objet d'un **prélèvement de solidarité** proportionnel à l'importance du déficit.

Ce prélèvement annuel vient abonder le budget du logement social, il est **automatique et n'a pas de caractère de sanction**. Le montant du prélèvement peut être réduit des dépenses faites par la commune pour la production de logements sociaux, notamment au titre des subventions foncières.

Cette possibilité aboutit pour un certain nombre de communes à un prélèvement nul. Par ailleurs, les communes disposant de plus de 15% de logements sociaux et percevant la dotation de solidarité urbaine (DSU) sont exonérées du prélèvement.

- Le bilan triennal, qui porte sur le flux de nouveaux logements sociaux réalisés :

L'esprit de la loi étant de faire construire des logements sociaux là où il n'y en a pas assez, les communes déficitaires sont soumises à un objectif chiffré de rattrapage sur une période de trois ans d'ici 2025, à raison de 25% des logements manquants pour la période 2014-2016, 33% pour 2017-2019, 50% pour 2020-2022 et 100% pour la dernière période 2023-2025.

L'idée est de laisser du temps aux acteurs pour réaliser des projets et aux communes pour mener des politiques volontaristes de production de logements sociaux leur permettant de rattraper progressivement leur retard jusqu'en 2025. Sortir un programme de logement social peut demander plusieurs années. A l'issue de ces trois ans, le bilan permet de constater si les communes ont atteint ou non l'objectif qui leur était assigné. Lorsque l'objectif n'est pas atteint, la commune est susceptible d'être « carencée » et peut faire l'objet d'un arrêté préfectoral "de carence".

Contrairement au déficit (moins de 25% de logements sociaux), la carence (non-atteinte de l'objectif triennal) peut entraîner des sanctions, dont la sévérité est modulée en fonction de l'appréciation de la situation portée par le préfet de département.

Les sanctions à l'encontre des communes carencées

- Depuis la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (loi Boutin du 25 mars 2009), la carence a pour effet automatique de transférer le droit de préemption urbain du maire au préfet.
- Par ailleurs, les sanctions susceptibles d'être prononcées par les préfets à l'encontre des communes carencées ont été renforcées par la loi Duflot du 18 janvier 2013, puis par la loi ALUR du 24 mars 2014 :
 - Possibilité de majorer le prélèvement dû par les communes qui n'ont pas respecté leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux. L'importance de la majoration, qui peut aller jusqu'à une multiplication par cinq du prélèvement de base, est appliquée par le préfet suite à l'analyse par une commission ad hoc de la situation de la commune concernée;
 - A l'issue de la période triennale 2011-2013, sur dix communes carencées du Val-d'Oise, cinq d'entre elles se sont vu appliquer par le préfet un coefficient multiplicateur de majoration, compris entre x1,4 et x4. Il s'agit des communes de La Frette-sur-Seine, Nesles-la-Vallée, Montlignon, Andilly et Frépillon;
 - D'autres mesures peuvent être mises en place telles que l'identification par le préfet de secteurs sur lesquels il sera compétent pour délivrer les autorisations d'utilisation et d'occupation des sols en lieu et place du maire ou encore la possible mobilisation du contingent d'attribution des logements sociaux de la commune pour loger le public prioritaire.

Le calcul des prélèvements

Ce calcul est effectué à partir du nombre de logements sociaux manquants pour atteindre les 25 %. Le prélèvement est égal au produit "nombre de logements manquants x prélèvement unitaire par logement", le montant unitaire étant fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant de la commune.

Le cas échéant, est appliquée pour les communes carencées la majoration décidée par le préfet, qui peut aboutir à une multiplication maximum par 5 du prélèvement de base.

Peuvent alors être déduites les dépenses engagées par la commune en faveur de la production de logements sociaux (les dépenses déductibles).

Résultat du bilan triennal 2011-2013

Sur les 10 communes carencées, Andilly s'est vu appliquer un taux de majoration de 4, La Frette-sur-Seine et Montlignon un taux de 3, Frépillon un taux de 2, et Nesles-la-Vallée 1,4.

Les cinq autres communes qui, bien que n'ayant pas atteint leur objectif, ont démontré dans leurs actes et dans leur planification urbaine (PLU) leur volonté de réaliser des logements sociaux, ne se sont pas vu appliquer de majoration.