

Paris, le 26 mai 2008

Département Action Sociale, Educative, Sportive et Culturelle
N/réf : VB/CV Note n°52

ARTICLE 55 DE LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU)

*L'objectif de l'article 55 de la loi SRU est de favoriser la construction de logements **locatifs sociaux** pour répondre à la pénurie de logements **locatifs accessibles**.*

Le taux de 20% a été fixé par référence à la moyenne de logements sociaux sur l'ensemble du territoire en 1990 qui s'établissait à 23%.

L'article 55 de la loi SRU codifié aux articles L 302-5 à L 302-9-2, R.302-1 à R.302-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, édicte que les communes de plus de 3.500 habitants (1.500 pour l'Île de France) comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50.000 habitants comprenant une commune de plus de 15.000 habitants, doivent compter un **nombre total de logements sociaux de 20 %** par rapport au nombre de résidences principales, ou **15 % s'il s'agit de communes bénéficiaires de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale**.

A compter du 1^{er} janvier 2008, ces dispositions s'appliquent également, aux communes de plus de 3.500 habitants (1.500 pour l'Île de France) membres d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Pour ces communes, le prélèvement est opéré à compter du 1^{er} janvier 2014.

Si le **nombre total de logements locatifs sociaux**, au 1^{er} janvier de l'année précédente, représente **moins de 20 % (ou 15 % pour communes DSU) des résidences principales**, les communes sont alors soumises à un prélèvement annuel.

Ne sont pas soumises à prélèvement les communes :

- comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décliné entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été approuvé ;
- dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé ou d'une servitude de protection.

➤ **Notification de l'inventaire aux Maires**

Chaque année, avant le 1^{er} septembre, date fixée par la loi, l'inventaire complet par commune (incluant les logements sociaux propriétés des personnes physiques) doit être adressé par le Préfet aux maires des communes susceptibles de faire l'objet d'un prélèvement financier.

Cet inventaire est communiqué aux communes comptabilisant moins de 20 % logements locatifs sociaux. Ce courrier indique le nombre total de logements sociaux décomptés.

A compter de la notification qui lui est faite, la commune dispose de deux mois pour formuler ses observations. Après examen de ces observations, le préfet doit lui notifier par simple lettre et non par arrêté, avant le 31 décembre, le nombre de logements sociaux retenus, accompagné de la liste des adresses correspondantes et d'une note répondant aux observations éventuelles de la commune.

➤ **Logements locatifs sociaux retenus (cf. Tableau Annexe 1)**

Les logements sociaux comptabilisés sont :

Le patrimoine des organismes HLM hors logements-foyer : en métropole, tous les logements locatifs financés ou acquis avant le 1^{er} janvier 1997. Après cette date, seuls les logements conventionnés sont pris en compte.

Dans les départements d'outre-mer où le conventionnement n'existe pas, tous les logements locatifs sociaux.

Les logements vendus à compter du 1^{er} juillet 2006 à leurs locataires, pendant 5 années à compter de leur vente.

Les logements conventionnés dont la convention est arrivée à échéance : pendant une durée de 5 années après l'expiration de ladite convention (d'une part pour éviter une chute brutale du nombre de logements décomptés et d'autre part, afin de permettre aux communes de réaliser les opérations de constructions de logements nécessaire au respect de l'obligation induite par ce texte).

Les autres logements conventionnés dont l'accès est soumis à des conditions de ressources hors logements-foyers : les logements conventionnés des personnes morales (SEM notamment) autres que ceux appartenant aux catégories 1 et 3, les logements conventionnés des collectivités publiques et les logements conventionnés des personnes physiques.

Les logements conventionnés ICADE pendant 6 ans après l'expiration de la convention (ICADE est une filiale de la Caisse de Dépôts et Consignation).

Le patrimoine d'organismes bailleurs particuliers hors logements-foyers : les logements locatifs appartenant aux SEM des DOM, à l'Entreprise minière et chimique, aux Houillères de bassin et à Charbonnages de France ainsi qu'à leurs sociétés à participation majoritaire, et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais. Pour ces logements, le conventionnement n'est pas requis.

A compter de 2005, seront également décomptés au titre de cette catégorie : les logements soit financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, soit donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés ayant bénéficié d'une subvention d'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les logements-foyers, lits ou places appartenant à des structures collectives : les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

Les **logements conventionnés ANAH** : à loyer social ou très social (ces logements ouvrent droit à l'APL).

Les logements comptabilisés doivent être à la date de l'inventaire soit loués soit vacants dans l'attente d'une occupation.

*Les logements qui, à cette date, sont en **construction** (même s'ils sont achevés dans l'année) **ne sont pas recensés**.*

*Les logements conventionnés **entrés** dans le parc par **acquisition et déjà occupés** doivent être **comptabilisés dès la signature de la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, quelle que soit la date d'achèvement de travaux à réaliser et la date de signature du nouveau bail**.*

➤ Prélèvement sur les ressources fiscales des communes

Le prélèvement calculé sur la base des logements manquants est diminué des dépenses engagées par la commune en vue de la construction de logements locatifs sociaux.

Calcul et imputation du prélèvement en cas de nombre insuffisant de logements sociaux

Le prélèvement (calculé forfaitairement avant la loi du 13 juillet 2006) est calculé, à compter de l'année 2007, proportionnellement. Il est égal à **20 % du potentiel fiscal par habitant multiplié par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente.**

Il ne peut **excéder 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement** de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Dépenses déductibles du prélèvement

Le prélèvement effectué est **diminué des dépenses et des moins values** (exposées par la commune pendant le pénultième exercice) suivantes :

- pour leur montant intégral, les **subventions foncières**, quelle que soit leur forme, bénéficiant directement aux propriétaires ou maître d'ouvrage réalisant sur des terrains ou des biens immobiliers des **opérations ayant pour objet la création de logements locatifs sociaux** ;
- pour tout ou partie de leur montant, les **subventions versées à l'aménageur d'une zone d'aménagement concertée** lorsque la charge foncière par m² de surface hors œuvre nette (SHON) payée à l'aménageur de la zone par le maître d'ouvrage des logements est inférieure ou égale à la charge foncière moyenne par m² de SHON autorisée pour l'ensemble de la zone ;
- le **coût des travaux engagés pour viabiliser des terrains ou des biens immobiliers appartenant à la commune et mis ultérieurement par elle à disposition des maîtres d'ouvrages par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation**, dans la mesure où ces travaux sont effectivement destinés à la construction de logements locatifs sociaux. Les dépenses supportées sont déductibles au prorata de la SHON des logements créés. La déduction n'est possible que si la délibération du conseil municipal autorisant les travaux précise le nombre de logements locatifs sociaux projetés et identifie le maître d'ouvrage concerné ;
- les **moins values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers** devant effectivement donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et leur **valeur vénale estimée**, à la date de la cession, par le service des domaines ;
- la prise en compte de la **moins-value résultant de la mise à disposition par bail emphytéotique de terrains** pour la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- la **création des emplacements d'aire permanente d'accueil des gens du voyage.**

Si le **montant de ces dépenses et moins values de cession est supérieur au prélèvement d'une année**, le **surplus** peut être **déduit** du **prélèvement de l'année suivante.**

*Le **décret relatif au report des dépenses déductibles sur plus d'un an**, si celles-ci concourent à favoriser la réalisation d'une part significative de l'obligation triennale de logements locatifs sociaux, a été publié le 9 mai 2007.*

*La circulaire DGUHC MLVU0803674C **du 7 février 2008** relative à la mise en oeuvre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) précise les modalités de mise en oeuvre de ce décret.*

Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 3.811, 23 €.

Il est imputé sur les avances mensuelles de fiscalité directe locale par neuvième à partir du mois de mars et jusqu'au mois de novembre.

Affectation du prélèvement

L'article 55 de la loi SRU prévoit :

- la commune appartient à un EPCI ayant la compétence habitat et doté d'un programme local de l'habitat approuvé : le **montant du prélèvement est versé à l'EPCI**. Les sommes ainsi reçues par l'EPCI sont affectées aux acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements sociaux et, notamment dans les quartiers et les ZUS, des opérations de renouvellement urbain.
- La commune n'appartient pas à un EPCI ayant un PLH approuvé mais à un établissement public foncier local (EPFL) : **le montant du prélèvement est versé à cet établissement**.
- La commune n'appartient ni à un EPCI ayant un PLH approuvé ni à un EPFL : **le versement se fait à un fonds d'aménagement urbain institué dans chaque région** (Cf. Annexe 2).

➤ **Engagement des communes ou des EPCI**

Lorsqu'une commune **ne compte pas 20 % de logements sociaux** sur son territoire, son conseil municipal définit un **objectif de réalisation de logements locatifs sociaux ne pouvant être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 %** du total des résidences principales.

Lorsqu'une commune appartient à un EPCI ayant la compétence habitat et doté d'un programme local de l'habitat approuvé, l'EPCI fixe l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales sans atteindre nécessairement 20%. Toutefois, **l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de l'EPCI ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire pour atteindre 20 % du total des résidences principales de ces communes**. La commune ayant de moins de 20 % de logements sociaux reste soumise au prélèvement, celui étant versé à l'EPCI.

L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour **chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune**.

Ces **chiffres** sont **réévalués** à l'issue de **chaque période triennale**. Dans le cas où un programme local de l'habitat ne porte pas sur des périodes triennales complètes, le bilan que la commune doit établir précise les objectifs de réalisation qui lui incombent année par année, dans le cadre du PLH adopté et indépendamment pour la période non couverte par ce programme.

Le bilan triennal est rendu public par le préfet de département.

Examen du respect de leurs obligations par les communes : Commission Nationale et Départementale

- Commission départementale

Pour les communes n'ayant pas rempli la **totalité** de leur **objectif triennal**, il est créé par le préfet de département une **commission** (dont le **maire** est **membre**) chargée de l'**examen** du **respect** des obligations de réalisation de logements sociaux.

Elle est chargée d'examiner

- les difficultés rencontrées par la commune n'ayant pas rempli ses objectifs,
- d'analyser les possibilités et les projets de réalisations de logements sociaux sur le territoire de la commune
- et de définir les solutions permettant d'atteindre ces objectifs.

S'il existe des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal, elle peut recommander pour la prochaine période triennale l'élaboration d'un échéancier de réalisations de logements permettant de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue.

Dans le cas où la **commune** fait l'**objet** d'un **arrêté** de **carence**, la **commission** peut **doubler** la **majoration** prévue par arrêté.

Si la **commission** parvient à la conclusion que la **commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale**, elle **saisit**, avec l'**accord du maire** concerné, une **commission nationale** placée auprès du ministre chargé du logement.

- Commission nationale

Elle est composée d'un membre du Conseil d'Etat qui la préside, de deux membres de l'Assemblée Nationale et deux membres du Sénat, d'un membre de la Cour des Comptes, d'un membre du Conseil général des ponts et chaussées, de représentants des associations nationales représentatives des élus locaux, de l'Union Nationale des fédérations d'organismes HLM et du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées ainsi que de représentants d'associations oeuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées désignés par le Conseil National de l'Habitat.

Cette **commission** entend le **maire de la commune** concernée ainsi que le **préfet** du **département** dans lequel la commune est située.

Si la **commission** parvient à la **conclusion** que la **commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale**, elle peut **recommander au ministre** chargé du logement un **aménagement des obligations**.

Si la **commission** parvient à **déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé**, elle **recommande l'élaboration** pour la prochaine période triennale, d'un **échéancier de réalisation** de logements sociaux **permettant**, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de **rattraper le retard accumulé** au cours de la période triennale échue.

Les avis de la commission sont motivés et rendus publics.

Sanctions en cas d'inobservations des engagements : le constat de carence

Lorsqu'une **commune** soumise au prélèvement au terme de la période triennale échue, **ne respecte pas les engagements figurant dans le programme local de l'habitat ou, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser inscrit dans l'engagement de réalisation**, le **préfet** informe le maire de la commune de son intention **d'engager la procédure de constat de carence**.

Il lui précise les faits qui motivent l'engagement de la procédure et l'invite à présenter ses observations dans un délai au plus de deux mois.

En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de la période triennale échue, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, le **préfet** peut, **par un arrêté** motivé pris après avis du comité régional de l'habitat, **prononcer la carence de la commune**.

Par le même arrêté, il **fixe**, pour une **durée maximale de trois ans** à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant sa signature, la **majoration du prélèvement**.

Le taux de la majoration est égal au plus au rapport entre le nombre des logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements fixé dans le programme local de l'habitat ou dans l'engagement de réalisation.

Le prélèvement majoré ne peut excéder **5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement** de la commune figurant dans le compte administratif établi au titre de l'antépénultième exercice.

Lorsqu'il a **constaté la carence d'une commune** en application du présent article, le **préfet peut conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation des objectifs.**

La commune contribue au financement de l'opération pour un **montant égal à la subvention foncière versée par l'Etat dans le cadre de la convention**, sans que cette contribution puisse excéder la **limite de 13.000 € par logement construit ou acquis en Ile-de-France et 5.000 € par logement sur le reste du territoire.**

ANNEXE 1

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA COMPTABILISATION DES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENT DANS LES LOGEMENTS SOCIAUX SRU

Type de Prêt	Quota SRU	Hors Quota SRU
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	X	
PLUS-CD (Prêt Locatif à Usage Social Construction Démolition)	X	
PLA (Prêt Locatif Aidé) Remplacé par le PLUS	X	
PLA-TS (Prêt Locatif Aidé Très Social)	X	
PLA I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) Scission du PLA-TS	X	
PLA-LM (Prêt Locatif Aidé à Loyer Minoré) Remplacé par le PLUS	X	
PLA-CD (Prêt Locatif Aidé Construction- Démolition)	X	
PALULOS (Prêt Complémentaire à la prime à l'amélioration des logements locatifs à occupation sociale)	X	
PLS (Prêt Locatif Social)	X	
PLA-CFF (Financement des opérations d'acquisition amélioration) Prêts CFF Remplacés par le PLS	X	
PPLS (Prêts pour la Location Sociale) Prêts CFF remplacés par PLS	X	
PCLS (Prêts pour la Location Sociale) Prêts CFF remplacés par PLS	X	
RAPAPLA	X	
PLI (Prêt Locatif Intermédiaire)		X
PSLA (prêt social location-accession)		X
CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) 3 places pour 1 logement	X	
Résidences Sociales 3 places pour 1 logement	X	

Type de Prêt	Quota SRU	Hors Quota SRU
PC Locatifs (Prêts conventionnés Locatifs)		X
PC Locatifs (Prêts conventionnés Locatifs) Propriété d'Organisme HLM	X	
PAP (Prêts Aidés à l'Accession à la propriété)		X
PAP Locatif (Prêts Aidés à l'Accession à la propriété)		X
PTZ (Prêt à Taux Zéro)		X
PAS (Prêt à l'Accession Sociale)		X
Prêt à 0 % (Ancien PAP – Prêt d'Accession à la propriété)		X
ILM (Immeubles à Loyer Moyen)		X
ILM (Immeubles à Loyer Moyen) Propriété d'Organisme HLM	X	
ILN (Immeubles à Loyer Normalisé)		X
ILN (Immeubles à Loyer Normalisé) Propriété d'Organisme HLM	X	
PLR (Programme à Loyer Réduit)		X
PLR (Programme à Loyer Réduit) Propriété d'Organisme HLM	X	
PST (Programme Social Thématique)	X	
LIP (Logements d'Insertion Privée) ANAH	X	
Résidences Universitaires Conventionnées		X
Résidences Universitaires Non conventionnées		X
Logement conventionnés à loyers Sociaux et très sociaux ANAH	X	
Logement HLM vendus à leurs locataires (à compter du 1 ^{er} juillet 2006)	X	
Logement conventionnés dont la convention est arrivée à échéance	X	

ANNEXE 2

FONDS D'AMENAGEMENT URBAIN

Chaque fonds régional est alimenté par les prélèvements versés par les communes de la région et est administré par un comité de gestion. Le secrétariat de ce comité est assuré par la direction régionale de l'équipement qui assure l'instruction des dossiers. Le préfet de région est l'ordonnateur du fonds et le trésorier payeur général de région est le comptable assignataire de ce fonds.

Le règlement intérieur du fonds détermine les règles de quorum et de majorité, fixe les taux des subventions applicables à chaque type d'opération et, le cas échéant, leur montant maximum. Le comité établit chaque année un rapport d'activité qu'il adresse au ministre chargé du logement, au ministre chargé de la ville et au ministre de l'intérieur.

Peuvent seules bénéficier des concours financiers des fonds d'aménagement urbain les communes dont la population est au moins égale à 1.500 habitants dans la région d'Ile-de-France et 3.500 habitants dans les autres régions lorsque ces communes sont comprises dans des agglomérations de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, et les établissements publics de coopération intercommunale dont ces communes sont membres.

Peuvent être subventionnées par les fonds d'aménagement urbain les actions foncières et immobilières en faveur du logement locatif social, réalisées ou financées pour tout ou partie par ces communes et établissements publics de coopération intercommunale.

Ces actions comprennent notamment les acquisitions foncières et immobilières destinées à la réalisation de tels logements, les opérations de restructuration foncière et urbaine de grands ensembles de logements sociaux, ainsi que les actions relatives au logement locatif social.

La dépense subventionnable est égale au montant des dépenses prévisionnelles d'investissement hors taxes prises en charge par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale, directement ou par voie de subvention.

La subvention consentie par le fonds ne peut avoir pour effet de porter le montant total des aides publiques directes perçues par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale au titre d'un projet à plus de 80 % du montant prévisionnel de la dépense subventionnable.

La demande de subvention est faite au fonds d'aménagement urbain par une délibération du conseil municipal de la commune ou de l'organe compétent de l'établissement public de coopération intercommunale, qui indique l'objet de la dépense.

Le dossier de demande comporte la désignation du projet, ses caractéristiques, son plan de financement, la nature et le montant maximum prévisionnel de la dépense subventionnable, le calendrier prévisionnel de l'opération ainsi que ses modalités d'exécution.

L'instruction des dossiers de demande de subventions incombe aux directions régionales de l'équipement en liaison avec les directions départementales.

L'attribution des subventions est décidée par le comité régional de gestion.

La décision fixe le montant maximum de la subvention en appliquant à la dépense prévisionnelle le taux de subvention applicable au projet en vertu du règlement intérieur. Elle comporte en outre la désignation du projet, ses caractéristiques, la nature et le montant prévisionnel de la dépense subventionnable, le calendrier prévisionnel et les modalités d'exécution de l'opération ainsi que les modalités de versement de la subvention.

La subvention est liquidée par le préfet de région, en appliquant le taux fixé par la décision d'attribution au montant de la dépense réelle, dans la limite du montant de la subvention.

Elle est versée sur justification de la réalisation du projet et de sa conformité aux caractéristiques prévues dans la décision attributive.

Une avance peut être versée lors du commencement d'exécution du projet : elle ne peut excéder 30 % du montant de la subvention prévue.

Des acomptes peuvent être versés au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Le montant total des acomptes et de l'avance versés ne peuvent excéder 80 % du montant total de la subvention prévue.