

Information PRO n°10 – le 30 mars 2017

Deux projets de décrets de la loi Égalité et citoyenneté modifiant la loi SRU reçoivent un avis favorable du Comité des finances locales (CFL)

Le CFL a notamment étudié ce mardi 28 mars deux projets de décret d'application des articles 97 à 99 de la loi n° 2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, qui modifient tous les deux l'article 55 de la loi SRU fixant pour certaines communes un seuil minimum de 20 ou 25 % de production de logements sociaux.

Ces textes ont pour objectif de : recentrer le dispositif sur les territoires sur lesquels les besoins en logements sociaux sont avérés et rendre plus efficace l'action de l'État dans les communes déficitaires refusant délibérément de respecter la loi et de prendre part à l'effort de solidarité nationale.

Le premier décret modifie le champ d'application SRU en exemptant certaines communes considérées comme isolées.

Le second liste les agglomérations et les EPCI dont les communes sont soumises à une obligation de 20 %, et identifie les agglomérations non tendues de plus de 30 000 habitants dont les communes pourront prétendre à l'exemption SRU.

Dans le détail, le premier projet de décret, soumis à l'avis du Conseil d'État, modifie les articles R. 302-14 à R. 302-26 du CCH, et donc les modalités de détermination du niveau d'obligation SRU applicables aux communes, en se référant à l'indicateur unique de taux de pression sur la demande de logements locatifs sociaux. Il définit aussi les communes mal desservies par les transports en commun, et qui peuvent à ce titre faire une demande d'exemption (selon une procédure précisée dans le décret) : il s'agit de communes situées hors agglomération de plus de 30 000 habitants (généralement bassin d'emploi) et non reliées à une telle agglomération, ni par un service de transport public urbain, ni par un service de transport public non urbain routier ou ferroviaire, dont la fréquence est inférieure ou égale à un passage toutes les 15 minutes aux heures de pointe du matin et du soir.

Ce décret élargit aussi la liste des logements pouvant être intégrés à l'inventaire des logements sociaux (art. L. 302-5 du CCH), en y ajoutant les terrains familiaux locatifs aménagés au profit des gens du voyage et les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative hors conventionnement. Il précise les conditions de décompte des logements-foyers, centres d'hébergement et de réinsertion sociale ou centres d'accueil pour les demandeurs d'asile.

Par ailleurs, alors que les articles 98 et 99 étendent le dispositif de conventionnement "État-bailleur" ou "État-organisme agréé pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)" (permettant d'imposer à la commune une contribution financière en vue de la construction, de l'acquisition de logements sociaux ou du financement de logements en intermédiation locative et désormais des opérations visant à la location de logements en mandat de gestion), le décret met en cohérence les plafonds de la contribution communale pour le financement des opérations d'intermédiation locative avec ceux fixés par la loi. Il définit aussi les modalités de fixation de la contribution communale en vue de la réalisation de la construction/acquisition de

logements sociaux, ainsi que les modalités d'émission du titre de perception sécurisant le recouvrement des contributions des communes carencées SRU.

Le second décret définit le champ d'application du premier, en fixant la valeur pivot du critère de tension sur la demande de logement social en deçà duquel les agglomérations/EPCI dont les communes seront soumises à une obligation de 20 % à atteindre en 2025 (contre 25 % en référence). Cette mesure s'accompagne de la liste des agglomérations et EPCI concernés. Ensuite, il précise la valeur du critère de tension sur la demande de logement social au-dessus duquel les communes dites "isolées" (mal desservies par des transports en commun) hors territoire SRU sont soumises à une obligation de disposer de 20 % de logements sociaux. Enfin, il établit la valeur de tension en dessous duquel les communes membres d'une agglomération de plus de 30 000 habitants pourront prétendre à l'exemption.

En annexe : Projets de décrets pris en application des articles 97 à 99 du projet de loi « égalité – citoyenneté ». Présentation des mesures