

À l'issue de chaque période triennale, les communes n'ayant pas rempli leurs obligations de production de logements locatifs sociaux peuvent alors être **carencées** par le préfet de département.

Le carencement a pour conséquences pour une commune: la majoration de son prélèvement, la perte de son droit de préemption urbain (DPU) et l'obligation d'introduire 30 % de logements locatifs sociaux familiaux hors PLS dans toute opération de plus de 12 logements ou de plus de 800m², ainsi que la perte de la gestion de son

contingent communal d'attribution de logements sociaux. L'État peut également décider de reprendre l'instruction des permis de construire sur certaines zones.

Les communes carencées sont incitées à élaborer un contrat dit «**contrat de mixité sociale**» (CMS) permettant d'identifier les opérations de logements sociaux pour la triennale suivante, les modalités et typologies adaptées, et ainsi, d'éviter une carence lors du bilan triennal suivant.

LE RÔLE DE LA DDT

Le rôle de la DDT est non seulement « régalien » par la déclinaison de la loi, mais aussi « facilitateur » en proposant par exemple aux communes déficitaires, en début de triennale, l'élaboration d'un contrat (CMS) entre l'État et la commune.

Ce contrat, avec l'identification d'opérations de logements permettant d'aider la commune à atteindre les objectifs de la triennale en cours et d'anticiper la triennale suivante, constitue un outil précieux pour les communes déficitaires.

La DDT accompagne également les communes dans la révision de leur document d'urbanisme, afin de permettre et d'optimiser le développement et la diversification de l'offre de logement sur leur territoire.

CONTACT :

DDT 78 / SHRU

Politiques territoriales du logement
 Programmation et financement du logement social
 Tél. : 01 30 84 30 71 (30 11)
 Mail :
ddt-shru-ptl@yvelines.gouv.fr
ddt-shru-pfls@yvelines.gouv.fr



Direction départementale des Territoires des Yvelines
 35, rue de Noailles - BP 1115
 78011 VERSAILLES Cedex
 Tél : 01 30 84 30 00

Thème

HABITAT

LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

À l'échelle de la région Île-de-France, on constate un déficit de production de 70 000 logements par an, dont 9 000 pour le seul département des Yvelines. Ce déficit touche plus particulièrement les logements à bas coûts et à destination d'un public défavorisé. **Dans les Yvelines, les communes doivent donc construire des logements, en particulier des logements sociaux, afin de répondre au double objectif : favoriser la mixité sociale sur leur territoire et produire du logement pour répondre aux besoins des ménages modestes.**

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) intercommunal

Un PLH, document majeur de programmation de la politique de l'habitat, a vocation à définir les grandes orientations de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale.

Le PLH doit permettre de :

- **satisfaire les besoins en logements des populations du territoire**, veiller à une meilleure répartition de l'offre de logements et a minima à l'atteinte d'un taux de logements sociaux imposé par les textes législatifs,
- **répondre aux besoins des populations spécifiques** (les jeunes ménages, les gens du voyage, les personnes âgées, les étudiants, les travailleurs migrants, les sortants de la rue...),
- **privilégier les programmes de construction de logements** s'opérant en continuité des zones déjà bâties et à proximité de l'offre de transports, de services et de commerces,
- **mettre en œuvre la stratégie foncière permettant la réalisation des objectifs**,
- **consolider les moyens d'observation** du territoire et les actions permettant d'évaluer la politique menée.

A NOTER

Les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 30 000 habitants incluant une commune de plus de 10 000 habitants et ayant la compétence habitat ont l'obligation d'élaborer un programme local de l'habitat. (L302-1 code de la construction et de l'habitation).

Le programme local de l'habitat se décline dans trois documents :

- **Le diagnostic**

Il a vocation à permettre d'identifier les besoins en logements des populations présentes et d'orienter la politique de peuplement de l'intercommunalité. Il permet de transcrire localement les objectifs nationaux et régionaux, au regard des indicateurs socio-démographiques et de l'habitat.

- **Les orientations**

Il s'agit de décliner l'ensemble des thématiques de l'habitat afin de pouvoir quantifier précisément les objectifs à atteindre. Les sujets abordés dans ce document sont nombreux : résorption de l'habitat indigne, développement de l'offre de logement, développement de la mixité sociale, rénovation des quartiers en difficultés, politique de peuplement (notamment dans le logement

social), prise en compte des publics spécifiques (personnes âgées, jeunes travailleurs, gens du voyage ...), rénovation urbaine.

- **Le programme d'action**

C'est la déclinaison opérationnelle et territorialisée des orientations. Ce document se base sur les études menées dans le cadre du diagnostic et sur les entretiens avec les élus locaux. L'objectif principal est de permettre le suivi et la mise en œuvre concrète du PLH. À cet effet, le programme d'actions reprend les grands projets d'aménagement sur la période considérée et précise les modalités de réalisation des opérations (mixité fonctionnelle, typologie de financement du logement social, calendrier prévisionnel...).

Il est adopté pour 6 ans et doit faire l'objet d'une délibération en conseil communautaire chaque année.

LES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX

« LOI SRU »

La mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU modifiée par la loi Duflot du 18 janvier 2013 et la loi ELAN du 23 novembre 2018, se décline en deux procédures, l'une annuelle et l'autre triennale :

- la procédure annuelle ou « inventaire contradictoire » abou-

tit chaque année au calcul du nombre de logements sociaux qui conduit au calcul d'un prélèvement annuel, le cas échéant,

- la procédure triennale mène au bilan triennal du nombre de logements financés ou agréés sur cette période.

Opération du clos du Petit Pont
aux Essart-le-Roi
(97 logements sociaux PLUS et PLAI,
dont 15 pavillons)



1) Qui est concerné ?

La loi SRU modifiée, fixe pour les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants avec une commune « centre » de plus de 15 000 habitants et les communes de plus de 1 500

habitants appartenant à l'unité urbaine de Paris, l'obligation d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux.

Dans le département des Yvelines, 86 communes sont concernées dont 59 sont déficitaires au 1er janvier 2019.

2) Procédure annuelle : l'inventaire contradictoire

L'inventaire contradictoire est effectué auprès de chaque commune SRU afin de déterminer de manière conjointe le nombre de logements sociaux ouverts à la location.

La période contradictoire permet aussi aux communes de déclarer les dépenses effectuées en faveur de la production de logements locatifs

sociaux qui peuvent être déduites du prélèvement.

Les communes déficitaires sont chaque année, soumises à un prélèvement. Ce prélèvement est calculé sur la base du potentiel fiscal par habitant et du nombre de logements sociaux manquants pour atteindre le seuil fixé par la loi.

3) La procédure triennale

Les obligations communales définies par périodes triennales, permettent d'atteindre progressivement le taux de 25 % imposé en 2025. Pour la période 2020-22, cet objectif correspond à la moitié (50%) du nombre de logements manquants et qui devront être agréés avant fin 2022.

Pour la prochaine période 2023-2025 : c'est la totalité du nombre de logements manquants qui devront être agréés.

Depuis la loi ELAN, les communes nouvellement soumises après 2015 disposent de 5 périodes triennales pleines pour atteindre les 25 % de

logements sociaux sur leur territoire. Les obligations SRU doivent aussi répondre à deux exigences : une part de logements sociaux type PLAI de 30 % minimum, une part de logements sociaux type PLS de 30 % maximum voire 20 % pour les communes dont le taux SRU est inférieur à 10 % et non couvertes par un PLH. Pour être comptabilisés, les logements doivent avoir reçu une **décision favorable de financement ou d'agrément de la part des services de la DDT** (cf fiche « Pour qui et comment monter un projet de logement social »).