

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Décret n° 2017-835 du 5 mai 2017 relatif aux dispositions particulières à certaines agglomérations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux et pris pour l'application de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

NOR : LHAL1703999D

Publics concernés : Etat, établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, communes et bailleurs sociaux.

Objet : le décret est pris en application des articles 97 à 99 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, modifiant les articles L. 302-5 à L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) concernant la réalisation de logements locatifs sociaux dans les communes des territoires relevant de l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU).

Notice : les articles 97 à 99 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ont modifié les dispositions législatives d'application de l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU), codifiées aux articles L. 302-5 à L. 302-9-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH), pour, d'une part, redéfinir les conditions d'application territoriale du dispositif SRU (définition des obligations, conditions d'exemption...) dans le sens d'un recentrage sur les territoires où les besoins en logements sociaux sont avérés et, d'autre part, renforcer l'opérationnalité des outils existants, pour rendre plus efficace l'action de l'Etat dans les communes déficitaires refusant délibérément de respecter la loi et de prendre part à l'effort de solidarité nationale. Le présent décret porte principalement sur l'application de ces mesures.

Il permet en outre de :

a) Mettre à jour la liste des logements sociaux pris en compte dans l'inventaire visé à l'article L. 302-6 (ajout des terrains familiaux locatifs aménagés au profit des gens du voyage et de logements du parc privé mobilisés à des fins sociales et faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative non conventionné) et définir les modalités de décompte des terrains familiaux locatifs aménagés au profit des gens du voyage ;

b) Préciser les conditions d'application du dispositif de conventionnement « Etat-bailleur » et « Etat-organisme agréé MOI » permettant le financement, en communes carencées, d'opérations respectivement, de construction/acquisition de logements sociaux ou d'intermédiation locative (IML, 6^e et 10^e alinéas de l'article L. 302-9-1 du CCH) : relèvement des plafonds de la contribution communale pour le financement des opérations d'IML, détermination des modalités de fixation de la contribution communale dans le cadre des conventions « Etat-bailleur » et définition des modalités d'émission du titre de perception nécessaire à l'Etat pour percevoir la contribution des communes carencées SRU, en cas de refus de celles-ci de s'acquitter des sommes dues ;

c) Elargir le périmètre des dépenses déductibles des prélèvements opérés sur le budget des communes en application de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation : prise en compte des coûts de démolition, de désamiantage, des dépenses engagées en faveur de la réalisation des terrains familiaux et élargissement des conditions de prise en compte des dépenses d'intermédiation locative et réévaluation des plafonds afférents ;

d) Supprimer les dispositions relatives aux fonds d'aménagement urbain ;

e) Modifier la composition de la commission nationale SRU visée à l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Références : le décret est pris en application des articles 97 à 99 de la loi du n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté. Les dispositions du code de la construction et de l'habitation modifiées par le présent décret peuvent être consultées, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 302-5 à L. 302-9-2, L. 321-4, L. 321-8, L. 441-2-1, R. 302-14 à R. 302-18, R. 302-26, R. 331-15, R. 331-24, R. 331-24-1, R. 381-2 et R. 381-4 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 232 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles R. 133-3 à R. 133-14 ;
Vu le code des transports, notamment son article L. 1231-2 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 422-2 et R.* 422-2 ;
Vu la loi n° 2017-66 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment ses articles 97 à 99 ;
Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, notamment ses articles 112 à 124 ;
Vu l'avis de la Commission nationale consultative des gens du voyage en date du 10 février 2017 ;
Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 6 mars 2017 ;
Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 9 mars 2017 ;
Vu l'avis du comité des finances locales en date du 28 mars 2017 ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – I. – Les II à VI de l'article R. 302-14 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par les dispositions suivantes :

« II. – Pour l'application du premier alinéa du II de l'article L. 302-5, la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels un effort de production supplémentaire de logements locatifs sociaux n'est pas justifié est déterminée en fonction du ratio, au 1^{er} janvier de l'année d'établissement de la liste, entre le nombre de demandes de logements locatifs sociaux et le nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ce ratio est établi par extraction des données provenant du système national d'enregistrement prévu par l'article L. 441-2-1 et s'apprécie à l'échelle de l'ensemble des communes de l'agglomération ou des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

« Un effort de production supplémentaire n'est pas justifié lorsque ce ratio est inférieur à un seuil précisé par le décret de publication de la liste. La valeur de ce seuil peut être différente pour les agglomérations au sein desquelles s'applique la taxe sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.

« Ce décret est mis à jour au moins au début de chaque période triennale définie au I de l'article L. 302-8. Il peut également être modifié en cours de période, notamment pour tenir compte de l'évolution des périmètres des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, ou de l'évolution du ratio mentionné au premier alinéa du présent II.

« III. – Pour l'application du troisième alinéa du II de l'article L. 302-5, les communes sont en croissance démographique dès lors que leur population, publiée au 1^{er} janvier de l'année d'établissement de la liste prévue à ce même alinéa, est au moins supérieure de 5 % à la population publiée cinq années auparavant ou, par défaut, au dernier recensement général de la population.

« Pour l'application de ce même alinéa, la liste des communes pour lesquelles un effort de production supplémentaire est justifié est déterminée en fonction du ratio, au 1^{er} janvier de l'année d'établissement de la liste, entre le nombre de demandes de logements locatifs sociaux et le nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social de la commune. Ce ratio est établi par extraction des données provenant du système national d'enregistrement prévu par l'article L. 441-2-1 et s'apprécie à l'échelle de la commune.

« Un effort de production supplémentaire est justifié lorsque ce ratio est supérieur à un seuil précisé par le décret de publication de la liste.

« Ce décret est mis à jour au moins au début de chaque période triennale définie au I de l'article L. 302-8. Il peut également être modifié en cours de période, notamment pour tenir compte de l'évolution des périmètres des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, ou de l'évolution du ratio mentionné au deuxième alinéa du présent III.

« IV. – Pour l'application du III de l'article L. 302-5, la liste des communes exemptées de l'application de la section II du chapitre II du titre préliminaire du livre III de la partie législative ne peut porter que sur :

« 1° Les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants qui ne sont pas suffisamment reliées aux bassins d'activité et d'emploi par les services de transport public urbain, au sens du II de l'article L. 1231-2 du code des transports, et par les services de transport public non urbain routier ou ferroviaire ;

« 2° Les communes situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dans laquelle le ratio entre le nombre de demandes de logements locatifs sociaux et le nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes dans le parc locatif social, établi par extraction des données provenant du système national d'enregistrement prévu par l'article L. 441-2-1, est inférieur à un seuil précisé par décret ;

« 3° Les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité dans les conditions prévues par le deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5.

« Au début de l'année précédant le début de chaque période triennale définie au I de l'article L. 302-8, un décret fixe la valeur du seuil mentionné au 2° du présent IV et dresse la liste des agglomérations de plus de 30 000 habitants au 1^{er} janvier de l'année de publication du décret, au sens du recensement de la population, assortie de la valeur, pour chacune de ces agglomérations, du ratio mentionné au 2° du présent IV, calculée au 1^{er} janvier de l'année de publication du décret.

« Avant le 30 juin de l'année précédant le début de chaque période triennale définie au I de l'article L. 302-8, le préfet de département transmet au préfet de région la liste des communes que les établissements publics de coopération intercommunale proposent d'exempter, assortie de son avis. Avant le 15 septembre de la même année, le préfet de région transmet ensuite à la commission nationale mentionnée à l'article L. 302-9-1-1, la liste des communes que les établissements publics de coopération intercommunale proposent d'exempter, assortie de son avis et de toutes les pièces justificatives nécessaires.

« La commission nationale, qui peut se faire communiquer tous les documents utiles et solliciter les avis qu'elle juge nécessaires à son appréciation, émet alors un avis sur la liste des communes proposées, qu'elle adresse au ministre chargé du logement avant le 31 octobre de la même année. Le décret de publication de la liste mentionnée au premier alinéa du III de l'article L. 302-5 intervient avant le 31 décembre de la même année et porte ses effets sur toute la période triennale suivante. »

II. – Par dérogation au cinquième alinéa du IV de l'article R. 302-14 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant du présent décret, au cours de la première année de la sixième période triennale définie au VII de l'article L. 302-8 du même code, un décret fixe la valeur du seuil mentionné au 2° du même IV et dresse la liste des agglomérations de plus de 30 000 habitants au 1^{er} janvier de l'année de publication du décret, au sens du recensement de la population, assortie de la valeur pour chacune de ces agglomérations du ratio mentionné au 2° du même IV, calculée au 1^{er} janvier de l'année de publication du décret.

Par dérogation aux sixième et septième alinéas du IV de l'article R. 302-14 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction résultant du présent décret, le préfet de département transmet au préfet de région, avant le 30 septembre de la première année de la sixième période triennale définie au VII de l'article L. 302-8 du même code, la liste des communes que les établissements publics de coopération intercommunale proposent d'exempter, assortie de son avis. Le préfet de région transmet à la commission nationale mentionnée à l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, à cette même échéance, la liste des communes que les établissements publics de coopération intercommunale proposent d'exempter, assortie de son avis et de toutes les pièces justificatives nécessaires.

La commission nationale, qui peut se faire communiquer tous les documents utiles et solliciter les avis qu'elle juge nécessaires à son appréciation, émet alors un avis sur la liste des communes proposées, qu'elle adresse au ministre chargé du logement avant le 31 octobre de la même année. Le décret de publication de la liste mentionnée au premier alinéa du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation intervient avant le 31 décembre de la même année, et porte ses effets sur toutes les années de la sixième période triennale restant à courir.

III. – Les dispositions du III de l'article R. 302-14 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction antérieure à la publication du présent décret, demeurent applicables jusqu'à la publication du décret pris en application du troisième alinéa du II du présent article.

Art. 2. – L'article R. 302-15 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au sixième alinéa, les mots : « sociaux, au sens » sont remplacés par les mots : « sociaux et assimilés, au sens du IV » ;

2° Au neuvième alinéa, après la référence : « 3° » sont ajoutés les mots : « du IV » ;

3° Le dixième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« 4° Logements ou équivalents logement des lits, places et chambres mentionnés au 4° du IV de l'article L. 302-5 ; » ;

4° Après le dixième alinéa sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« 5° Terrains locatifs familiaux en état de service mentionnés au 5° du IV de l'article L. 302-5 et respectant les caractéristiques techniques définies par décret, le nombre de logements équivalents étant obtenu en retenant un logement pour une place, telle que définie dans le même décret ;

« 6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative, mentionnés au 6° du IV de l'article L. 302-5.

« Pour l'application du 4°, dès lors que les structures mentionnées au 4° du IV de l'article L. 302-5 ne sont pas constituées de logements autonomes, le nombre de logements équivalents est obtenu en retenant la partie entière issue du calcul effectué à raison d'un logement pour trois lits de logements-foyers, ou trois places de centres d'hébergement et de réinsertion sociale ou de centres d'accueil pour demandeurs d'asile.

« Dans les structures mentionnées au 4° du IV de l'article L. 302-5, un logement est considéré comme autonome s'il respecte les conditions fixées à l'article R. 111-3. Chacune de ces conditions correspond à un élément de vie, au sens des dispositions de la dernière phrase du 4° de l'article L. 302-5. »

Art. 3. – L'article R. 302-16 du même code est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, après les mots : « au sens », sont ajoutés les mots : « du IV » ;

2° Au troisième alinéa, en deux occurrences, après les mots : « logements locatifs sociaux », sont ajoutés les mots : « au sens du IV de l'article L. 302-5 » ;

3° Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

a) Après le mot : « dépollution » sont ajoutés les mots : « , la démolition, le désamiantage » ;

b) Après les mots : « production de logements sociaux » sont ajoutés les mots : « au sens du IV de l'article L. 302-5 » ;

c) Après les mots : « nombre de logements locatifs sociaux » sont ajoutés les mots : « au sens du IV de l'article L. 302-5 » ;

4° Au cinquième alinéa, après les mots : « logements locatifs sociaux », sont ajoutés les mots : « au sens du IV de l'article L. 302-5 » ;

5° Le sixième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« 4° Dans la limite du plafond défini à l'article R. 302-16-2, et pour les logements occupés le 1^{er} janvier de l'année précédant le prélèvement, la subvention versée à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, en vue : » ;

6° Après le sixième alinéa sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« – soit de louer puis de sous-louer à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 des logements non conventionnés dans les conditions prévues au 6° du IV de l'article L. 302-5 ou des logements conventionnés selon les modalités prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 ;

« – soit de loger les personnes précitées dans des logements conventionnés selon les modalités prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 et dont la gestion a été confiée par mandat par le propriétaire à un de ces organismes.

« Pour l'application du présent 4°, et dans le respect du plafond qui y est mentionné, la subvention est le cas échéant augmentée des dépenses dûment exposées et justifiées par la commune pour favoriser la signature de conventions mentionnées aux articles L. 321-4 et L. 321-8 et relatives à des logements ouvrant droit à déduction des dépenses dans les conditions du même 4°. » ;

7° Au septième alinéa, les mots : « précédent alinéa » sont remplacés par les mots : « même 4° » ;

8° Le huitième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« – les logements sont attribués par l'organisme à des demandeurs identifiés parmi les ménages reconnus prioritaires en application des dispositions de l'article L. 441-1 ; » ;

9° Au neuvième alinéa, après le mot : « sous-locataire », sont ajoutés les mots : « ou du locataire occupant » ;

10° Le dixième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« 5° Pour leur montant intégral, les dépenses d'investissement en faveur de la création d'aires nouvelles et permanentes d'accueil en faveur des gens du voyage mentionnées au quatrième alinéa de l'article L. 302-7 ainsi que des terrains locatifs familiaux au sens du 5° du IV de l'article L. 302-5. » ;

11° Le onzième alinéa est supprimé.

Art. 4. – A l'article R. 302-16-2 du même code, la somme de 5 000 € est remplacée par la somme de 10 000 € et la somme de 2 500 € est remplacée par la somme de 5 000 €.

Art. 5. – L'article R. 302-17 du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Après le mot : « communes », il est inséré le mot : « potentiellement » ;

b) Les mots : « à l'article L. 302-5 » sont remplacés par les mots : « au premier alinéa de l'article L. 302-7 » ;

c) Après les mots : « 31 octobre » sont insérés les mots : « de l'année précédant le prélèvement » ;

2° Au deuxième alinéa, après les mots : « logements locatifs sociaux », sont insérés les mots : « au sens du IV de l'article L. 302-5 » ;

3° Au cinquième alinéa, les mots : « et du 4° » sont remplacés par les mots : « , du 4° et du 5° ».

Art. 6. – Le premier alinéa de l'article R. 302-18 du même code est ainsi modifié :

1° Les mots : « de l'article L. 302-7 du présent code » sont remplacés par les mots : « des quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 302-7 du présent code, » ;

2° A la fin de la seconde phrase sont insérés les mots : « , à l'exception, d'une part, des opérations concernant la création des terrains familiaux locatifs mentionnés au 5° du IV de l'article L. 302-5 ou la création d'aires permanentes d'accueil des gens du voyage mentionnées au quatrième alinéa de l'article L. 302-7 et, d'autre part, des opérations portant sur la mobilisation des logements non conventionnés mentionnés au 6° du IV de l'article L. 302-5. Pour ces opérations, le commencement d'exécution est constitué respectivement par la déclaration d'ouverture de chantier et par la mise en location des logements. »

Art. 7. – Après l'article R. 302-19 du même code, il est inséré un article R. 302-19-1 ainsi rédigé :

Art. R. 302-19-1. – I. – La contribution communale obligatoire mentionnée au septième alinéa de l'article L. 302-9-1 correspond au montant de l'aide pouvant être accordée par l'Etat ou son délégataire, en application des articles R. 331-15, R. 331-24, R. 331-24-1, R. 381-2 et R. 381-4, dans la limite du plafond mentionné au même alinéa de l'article L. 302-9-1.

« II. – Le recouvrement par voie de titre de perception émis auprès des communes, prévu par les huitième et onzième alinéas de l'article L. 302-9-1, est effectué dans des conditions définies par les dispositions du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, notamment ses articles 112 à 124. »

Art. 8. – I. – La section 4 du chapitre II du titre préliminaire du livre III de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation est abrogée.

II. – Les dispositions des articles R. 302-21 et R. 302-22 du même code, ainsi que des III à V de l'article R. 302-24, dans leur rédaction antérieure à l'intervention du présent décret, demeurent applicables aux fonds d'aménagement urbain ayant engagé des subventions avant la publication de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et pour le règlement de ces seules subventions.

Art. 9. – I. – L'article R. 302-26 du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« I. – Le président de la commission prévue aux II et III de l'article L. 302-9-1-1 est nommé par le ministre chargé du logement. » ;

2° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – un membre du Conseil d'Etat, sur proposition du vice-président du Conseil d'Etat ; »

3° Après le huitième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Les membres de la commission sont nommés pour un mandat de trois ans renouvelable.

« II. – La commission se réunit et délibère dans les conditions prévues aux articles R. 133-3 à R. 133-14 du code des relations entre le public et l'administration.

4° Au début du dixième alinéa, les mots : « La commission est saisie » sont remplacés par les mots : « III. – La saisine de la commission au titre du dernier alinéa du I de l'article L. 302-9-1-1 intervient » ;

5° Au onzième alinéa, les mots : « prévus au quatrième alinéa » sont remplacés par les mots : « , prévues aux quatrième ou cinquième alinéas ».

II. – Durant le délai nécessaire à la constitution de la commission mentionnée aux II et III de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa composition nouvelle résultant de la loi n° 2017-66 du 27 janvier 2017 et du présent décret, et au plus tard jusqu'au 31 juillet 2017, la commission peut valablement se réunir et délibérer dès lors qu'au moins deux tiers de ses membres ont été désignés.

Art. 10. – Au huitième alinéa de l'article R.* 422-2 du code de l'urbanisme, après le mot : « habitation », sont ajoutés les mots : « et appartenant aux catégories de constructions ou d'aménagements énumérées dans l'arrêté pris en application du même alinéa, et les opérations ayant fait l'objet, pendant la durée d'application de cet arrêté, d'une convention prise sur le fondement du sixième alinéa du même article ».

Art. 11. – La ministre du logement et de l'habitat durable est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 5 mai 2017.

BERNARD CAZENEUVE

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement
et de l'habitat durable,*

EMMANUELLE COSSE