



Paris, le 27 mars 2017

Département Action Sociale, Educative, Sportive et Culturelle  
N/Réf : ND/VB/CV – Note n°37

## LOI EGALITE ET CITOYENNETE : LES MESURES RELATIVES AU LOGEMENT SOCIAL

La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté a été promulguée le 27 janvier 2017 et publiée au Journal Officiel le 28 janvier 2017.

Cette note présente les dispositions impactant les collectivités dans le domaine du logement.

Exception faites de mesures nécessitant, pour être mises en œuvre, la publication de textes réglementaires, les dispositions du texte sont d'application immédiate, c'est-à-dire, entrées en vigueur depuis le 27 janvier 2017.

# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX (ARTICLES 70 A 81)</b> .....	<b>3</b>
A.	SYSTEME NATIONAL D'ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE (SNE) – (ARTICLE 76, 78) .....	3
B.	ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS ET DROITS A RESERVATION (ARTICLE 70, 73, 75, 77) .....	4
C.	REPARTITION DES RESERVATAIRES SUR CERTAINS TERRITOIRES (ARTICLE 70).....	5
D.	LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION (ARTICLES 72 ET 75).....	7
E.	COMMISSION DE MEDIATION (70) .....	8
F.	CONVENTION D'UTILITE SOCIALE (CUS) – (ARTICLES 81 ET 83).....	8
G.	POLITIQUE DES LOYERS (ARTICLE 81) .....	9
<b>II.</b>	<b>MIEUX REPARTIR L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL SUR LES TERRITOIRES (ARTICLES 97 A 100)</b> .....	<b>9</b>
A.	<i>Modification des modalités de calcul du seuil de 25 % ou 20 % de logements sociaux (Article 97).....</i>	<i>9</i>
B.	<i>Prélèvement (Articles 97, 98, 99).....</i>	<i>10</i>
C.	<i>Objectifs triennaux et typologie des logements (Article 97).....</i>	<i>11</i>
D.	<i>Carence (Articles 98 et 100) .....</i>	<i>11</i>
E.	<i>Commission nationale SRU (Article 98).....</i>	<i>12</i>
F.	<i>Droit de préemption par l'Etat – (Article 98).....</i>	<i>12</i>
G.	<i>Fonds National des aides à la pierre (FNAP) – (Article 99).....</i>	<i>12</i>
<b>III.</b>	<b>MESURES DIVERSES</b> .....	<b>13</b>
A.	Résidences universitaires (Article 123) .....	13
B.	Résidences hôtelières à vocation sociale (Article 141).....	13
C.	Prévention des expulsions (articles 143 et 152) .....	13

## I. ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX (Articles 70 à 81)

L'Etat considère que la politique d'attribution des logements sociaux est trop compartimentée entre les acteurs, souffre de trop de rigidités et ne se situe pas à la bonne échelle territoriale des enjeux.

L'objectif des mesures contenues dans cette partie vise à mieux piloter les attributions de logements sociaux afin de ne pas concentrer la pauvreté dans les mêmes quartiers et de créer une offre nouvelle de logements sociaux à bas loyers dans le parc existant ainsi que dans les secteurs socialement favorisés pour y loger ou reloger des ménages aux revenus modestes. Il conforte les objectifs prescrits par la loi ALUR pour améliorer les procédures d'attribution de logement social, la gestion de la demande et l'information des demandeurs en le confiant à l'EPCI.

### A. Système National d'Enregistrement de la demande (SNE) – (Article 76, 78)

Désormais, **toute demande de logement locatif social (LLS) doit obligatoirement être enregistrée dans le système national d'enregistrement (SNE)** ou, s'il s'agit de systèmes dits « partagés », selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. C'est ce système qui désormais délivre un numéro unique de la demande de logement (évitant ainsi les « doublons » connus par le passé).

Les personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain font l'objet d'un enregistrement d'office dans le SNE par le bailleur dont elles sont les locataires. Cette modalité permettra de vérifier que les objectifs d'attribution de 25 % hors QPV sont atteints (Cf. paragraphe c) page 5).

Dans le cadre des données relatives à l'exploitation du répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS), est communiqué aux **organismes HLM le numéro d'immatriculation au répertoire national d'identification des personnes physiques de chaque occupant majeur composant le ménage du logement loué**. De même, pour chaque occupant majeur, l'organisme HLM reçoit son avis d'imposition ou de non-imposition.

**Le préfet de région communique, à la demande des communes, EPCI compétents en matière d'habitat et les départements, les informations du répertoire relatives à chaque logement situé sur leur territoire.**

L'Etat confie au groupement d'intérêt public GIP-SNE l'exploitation des données du RPLS.

**En cas de non transmission des données RPLS, le texte augmente très fortement l'amende. Cette dernière voit son montant démultiplier, passant de 100 € par tranche de 100 logements à 1.000 € par logement. Cette amende est recouvrée au profit du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP).**

Un décret en Conseil d'Etat précisera le contenu de l'enquête, la liste des données recueillies à cette occasion et les conditions dans lesquelles les organismes HLM les transmettront, sous forme agrégée, notamment aux EPCI ayant des contraintes de mixité sociales, aux Etablissements Publics Territoriaux relevant de la Métropole du Grand Paris et aux communes.

## B. Attributions des logements et droits à réservation (Article 70, 73, 75, 77)

**L'ensemble des réservataires, et non plus seulement les collectivités territoriales, sont tenus de contribuer à l'atteinte des objectifs de mixité sociale et d'égalité des chances.**

Pour favoriser un meilleur équilibre dans l'occupation du parc social entre les diverses catégories de demandeurs de logements et entre les territoires, avec le respect du droit au logement, le projet de loi indique que les **logements sociaux doivent être attribués en priorité aux demandeurs DALO et aux demandeurs de logements dit « prioritaires » dont il élargit la liste. Ces critères de priorité doivent être pris en compte dans les processus de désignation des candidats et d'attribution des logements.**

**Désormais, l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur. Concrètement, cela signifie que la préférence communale comme seul motif de non attribution d'un logement est désormais interdite.**

**Les réservataires et les bailleurs doivent rendre publiques les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats aux commissions d'attribution des logements. Un bilan annuel des désignations effectuées devra être réalisé annuellement à l'échelle départementale.**

Dans le cadre des processus de désignation des candidats et d'attribution des logements, l'appréciation des ressources des demandeurs, prend en compte le montant de l'aide perçue pour le logement (APL, ALS ou ALF) selon la méthode de calcul du taux d'effort prévue par décret.

Le texte ajoute un **nouveau critère pour l'attribution d'un logement** (en sus du patrimoine, de la composition du ménage, du niveau de ressource, des conditions de logement au moment de l'étude de l'attribution, de l'éloignement des lieux de travail, des équipements répondant aux besoins des demandeurs) : il s'agit de **la mobilité géographique liée à l'emploi.**

**Les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, la convention intercommunale d'attribution et les accords collectifs déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorités sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.**

Afin de garantir le respect de ces priorités prises au niveau national, le texte oblige désormais les **communes et EPCI à réserver 25 % de leurs attributions annuelles de logements relevant de leur contingent aux personnes prioritaires (DALO et demandeurs à loger prioritairement).** En cas de manquement, le **préfet peut procéder à l'attribution d'un nombre de logements équivalents au nombre de logements restant à attribuer à ces publics, sur le contingent de la collectivité concernée.**

Le texte prévoit désormais qu'au moins **25 % des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué sont destinées aux personnes prioritaires (DALO et demandeurs à loger prioritairement).** En cas de manquement, le **préfet de département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent**

**sur les logements non réservés ou sur ceux dont dispose le bailleur à la suite de l'échec de l'attribution à un candidat présenté par un réservataire.**

Afin de permettre aux préfets de maîtriser leur contingent, le texte **permet au préfet de département de résilier de plein droit la délégation du contingent préfectoral aux maires.** Dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence, ces conventions sont résiliées de plein droit par le préfet de département, un mois après la publication de la loi.



**Par une instruction du 23 décembre 2016<sup>1</sup>, la Ministre du Logement demande aux préfets d'inscrire à l'ordre du jour du premier comité régional de l'hébergement et de l'habitat la résiliation de l'ensemble des conventions de délégation du contingent de l'Etat aux communes non carencées.**

Dans les métropoles, après avis des conseils d'arrondissement, le conseil municipal peut fixer une liste de relogements prioritaires donnant lieu à l'attribution de logement par le maire de la commune. Sont prioritaires les relogements rendus nécessaires en cas de péril, de sinistre ou de catastrophe, par l'exécution d'une opération de résorption de l'habitat insalubre, de rénovation, de réhabilitation ou de démolition ou par l'exécution de toute opération à caractère culturel ou par les mutations proposés par les bailleurs sociaux au sein du parc social.

**Les logements soustraits par délibération du conseil municipal ne peuvent pas porter, dans chaque arrondissement, sur plus de 50 % des logements dont l'attribution relève de la commune.**

Lorsqu'il existe un système de cotation, le demandeur de logement est également informé des critères de cotation, de leurs modalités de pondération, de la cotation de sa demande ainsi que des conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande.

Dans le cas d'un système de cotation, les bailleurs sociaux et les réservataires sont tenus de prendre les dispositions nécessaires à la mise en œuvre du système. Les choix exprimés par les demandeurs sont pris en compte lors des désignations de demandes à examiner par les commissions d'attribution des logements et dans les décisions prises pour l'attribution des logements concernés.

**Les organismes HLM et les SEM sont tenus de porter à la connaissance du public, au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la liste des logements sociaux vacants ainsi que leur description et les conditions d'accès.**

### **C. Répartition des réservataires sur certains territoires (Article 70)**

Afin de **favoriser l'égalité des chances et la mixité sociale sur les territoires**, le texte précise que l'attribution des logements doit permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social en **favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des QPV.**

---

<sup>1</sup> Réf. AMF : **CW24294**

Les **EPCI tenus de se doter d'un PLH et ceux qui ont la compétence habitat et au moins un QPV sur leur territoire** (ainsi que les EPCI de la métropole du Grand Paris et ceux du territoire de la métropole d'Aix-Marseille-Provence) doivent **consacrer au moins 25 % des attributions annuelles** (suivies de baux signés) **de logements situés en dehors des QPV aux demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du préfet de département et aux ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain.**

Ce **taux** peut être, **le cas échéant, adapté**, compte tenu de la situation locale par les orientations prises par la conférence intercommunale du logement et par le préfet de département. **Il est révisé tous les 3 ans en fonction de l'évolution de la situation locale.**

Ces **objectifs** sont ensuite **déclinés** par des **engagements des bailleurs sociaux** par le biais de la **convention intercommunale d'attribution**. L'atteinte de ces objectifs fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence intercommunale du logement. Les bailleurs peuvent adapter leur politique des loyers pour remplir les objectifs de mixité.

**Dès lors que ces objectifs ne sont pas atteints, le préfet de département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer sur les différents contingents.**

L'**accord collectif**, rendu obligatoire par le projet de loi pour ces mêmes EPCI (et négocié avec les bailleurs sociaux pour les autres), **devient une convention de mise en œuvre des orientations en matière d'attribution** que doit élaborer la conférence intercommunale du logement. Cela signifie que l'accord collectif intercommunal, qui prévoit la répartition géographique des demandeurs de logements s'impose désormais afin de permettre une meilleure répartition des publics.

Il est **créé une convention intercommunale d'attribution** (fusion de l'accord collectif intercommunal avec la convention d'équilibre territorial). Pour lui permettre d'être « la traduction d'un projet partagé de territoire », en sus des engagements de l'accueil des ménages à bas revenu hors QPV ainsi que ceux prioritaires, il est précisé les autres engagements que doivent prendre les bailleurs sociaux pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial ainsi que les modalités de contributions de chaque réservataire.

Concernant les attributions, un **objectif quantifié d'attribution aux demandeurs autres que ceux dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au montant constaté par arrêté préfectoral, doit être défini. A défaut, cet objectif est fixé à 50 %.**

Dans chaque QPV, une **commission (regroupant les divers acteurs dont le maire)** est chargée de désigner, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles, selon des modalités définies par la convention intercommunale d'attribution. Elle est **soumise pour avis au comité responsable du PDALHPD. Agréée par le préfet de département, elle se substitue à l'accord collectif intercommunal et à la convention de mixité sociale.**

La convention intercommunale d'attribution prévoit la **création d'une commission de coordination, présidée par le président d'EPCI** et composée du préfet de département, des maires des communes membres de l'EPCI, de représentants des bailleurs sociaux et de divers autres acteurs. Elle a pour mission de définir les capacités d'accueil et les conditions d'occupation des immeubles, les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain, les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et bailleurs procèdent aux désignations des candidats dont les demandes sont présentées en commission d'attribution.

La convention est soumise pour avis au comité responsable du PDALHPD et à la conférence intercommunale du logement. Ces avis sont réputés favorables s'ils n'ont pas été rendus dans les deux mois à compter de la transmission de la convention.

Agréée par le préfet de département, cette convention se substitue à l'accord collectif et au contrat de ville.

Une autre mesure permet également, **au terme d'un délai de 6 mois à compter de la proposition présentée par le président de l'EPCI**, dès lors qu'un bailleur refuse de signer la convention intercommunale, au préfet de département de désigner au bailleur les personnes prioritaires DALO et celles listées par le CCH et de fixer le délai dans lequel le bailleur est tenu de les loger. **Les attributions s'imputent sur les droits de réservation des différents contingents.**

Le texte introduit une extension des pouvoirs du préfet avec substitution de ce dernier en cas de non-respect de ces dispositions.

Les EPCI ayant engagé ou adopté des orientations sur les attributions de logement ou disposant d'un accord collectif ou ayant élaboré ou signé une convention de mixité sociale auront un **délai de deux ans, à compter de la publication de la loi, pour mettre en conformité leurs documents avec ceux mentionnés dans ce nouveau texte.**

#### **D. Les commissions d'attribution (Articles 72 et 75)**

Le **préfet devient membre de droit de la commission d'attribution** des logements et la commission est élargie au 1% logement.

Pour les **EPCI ayant créé une conférence intercommunale du logement et adopté un plan partenarial de gestion de la demande**, le président dudit EPCI dispose d'une **voix prépondérante en cas d'égalité des voix. A défaut, c'est le maire de la commune** où se situent les logements à attribuer qui **disposera de cette voix prépondérante.**

Les commissions d'attribution de logement, lors de l'examen des ressources des ménages à reloger, vérifient les droits des ménages pour l'APL et en tiennent compte pour l'appréciation des ressources du ménage. Elles **doivent également tenir compte des nouveaux objectifs** fixés pour les **attributions de logements.**

**Une commission d'attribution est créée sur demande d'un EPCI, d'un EPT ou de la Ville de Paris dès lors que, sur le territoire concerné, un même organisme dispose de plus de 2.000 logements. En dehors de ces cas, la création d'une commission d'attribution est désormais supprimée.**

Le fait d'être propriétaire d'un logement susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement privé **constitue désormais un nouveau motif de rejet d'une demande d'attribution de logement.**

## **E. Commission de médiation (70)**

Les délais relatifs à la saisine de la commission de médiation (hors cas de priorité) sont toujours fixés par le préfet de département mais il doit préalablement avoir l'avis :

- Du comité responsable du PDALHPD,
- Des conférences intercommunales du logement,
- Des EPCI (ou des EPT pour la métropole du Grand Paris) ayant conclu une convention intercommunale d'attribution,
- La commune de Paris si elle a conclu une convention d'attribution,
- Des représentants des bailleurs sociaux dans le département.

Les représentants des associations de défense des personnes en situation d'exclusion œuvrant dans le département et les représentants des personnes prises en charge par le dispositif sont désormais intégrés dans les commissions de médiation.

**Le préfet de département peut également faire au demandeur DALO une proposition de logement provisoire** (par voie de réquisition, pour une durée maximum d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale de locaux à usage d'habitation vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés).

**Les conventions de délégation de gestion du contingent préfectoral consenties aux collectivités peuvent être résiliées de plein droit par le préfet de département.**

**C'est le cas dès que la collectivité fait l'objet d'un constat de carence.**



Par une instruction du 23 décembre 2016<sup>2</sup>, la Ministre du Logement demande aux préfets d'inscrire à l'ordre du jour du premier comité régional de l'hébergement et de l'habitat la résiliation de l'ensemble des conventions de délégation du contingent de l'Etat aux communes non carencées.

## **F. Convention d'utilité sociale (CUS) – (Articles 81 et 83)**

Les **EPCI tenus de se doter d'un PLH et ceux qui ont la compétence habitat et au moins un QPV sur leur territoire, les EPT de la métropole du Grand Paris, la commune de Paris, la métropole de Lyon et les départements** sont associés, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, à l'élaboration des stipulations des CUS relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Ils sont signataires des CUS conclues par les organismes qui leur sont rattachés.

---

<sup>2</sup> Réf. AMF : **CW24294**



L'absence de signature de la CUS par l'EPCI tenu de se doter d'un PLH et celui ayant la compétence habitat et au moins un QPV sur son territoire, les EPT de la métropole du Grand Paris, la commune de Paris, la métropole de Lyon ou le département ne fait pas obstacle à sa conclusion.

Les pénalités dont peuvent faire l'objet les organismes HLM en cas de non-respect des engagements mentionnés dans la CUS sont doublées, passant de 100 € à 200 € par logement. Les pénalités sont recouvrées au bénéfice du FNAP et non plus de la CGLLS.

### G. Politique des loyers (article 81)

A titre **expérimental**, les EPCI peuvent mettre en place une politique de loyers qui nécessite que les organismes HLM intervenant sur leur territoire puissent déroger aux politiques de loyers.

Cette possibilité est réservée aux organismes HLM dont les patrimoines se situent sur le territoire d'EPCI ayant déjà engagé une politique volontariste en matière d'habitat, au sein desquels le droit au logement y est garanti (par l'existence d'un PLH fixant des objectifs de développement de l'offre locative sociale et de maîtrise des loyers de sorties des opérations neuves et respectant les nouvelles obligations prescrites par la loi égalité et citoyenneté).

Dès lors que l'EPCI est délégataire des aides à la pierre, il doit abonder des aides par des financements propres au minimum à dû concurrence des aides à la pierre de l'Etat. Il doit également passer un accord, notamment sur les moyens financiers, avec les communes et opérateurs du logement social intervenant sur le territoire.

La liste des EPCI admis à participer à l'expérimentation sera établie par décret.

**Cette expérimentation est prévue pour une durée de 5 ans à compter de la publication du décret.**

## II. MIEUX REPARTIR L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL SUR LES TERRITOIRES (Articles 97 à 100)

Le texte prévoit des mesures visant à mieux répartir l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire, afin de mettre fin à la « ghettoïsation » de certains quartiers concentrant des difficultés économiques et sociales.

### A. Modification des modalités de calcul du seuil de 25 % ou 20 % de logements sociaux (Article 97)

Si le dispositif SRU n'est pas modifié dans son périmètre territorial, le **texte introduit une modification des critères déterminant le taux de logements sociaux obligatoire** sur le territoire des communes (20 % ou 25 %).

Le seuil de tension (fixé par décret) déterminant le taux de 25 % ou 20 % de logements, réactualisé par période triennale, est calculé actuellement par le ministère selon un indicateur composite prenant en

compte 3 critères : la part du nombre d'allocataires logements dont le taux d'effort est supérieur à 30 %, le taux de vacances dans le parc social et le taux de pression de la demande.

**Le texte prévoit de ne retenir que le critère du taux de pression de la demande** pour déterminer le taux de 25 % ou 20 %, c'est à dire le **nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels**, hors mutations internes.

Les **critères d'exemption d'obligation d'assujettissement au seuil sont modifiés** : au critère de la décroissance démographique sont **substitués des critères tenant à la demande de logement social et à l'éloignement des bassins d'activités et d'emploi**. Un décret fixe au début de chaque période triennale la liste des communes pour lesquelles l'assujettissement au seuil n'est pas applicable.

Les **terrains familiaux locatifs aménagés au profit des gens du voyage en état de service sont comptabilisés au titre des logements sociaux**. Il en est de même pour les logements privés faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative dès lors que le loyer pratiqué au m<sup>2</sup> par l'association est égal ou inférieur à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Pour les **communes nouvelles, si l'une des communes préexistantes était soumise à la loi SRU, la commune nouvelle est soumise aux dispositions de la loi SRU**. Toutefois, elle sera **exemptée de prélèvement les 3 premières années**.

## **B. Prélèvement (Articles 97, 98, 99)**

Le projet introduit pour les **communes nouvellement entrantes dans le dispositif SRU (augmentation de la population communale, appartenance à un agglomération ou rattachement à EPCI...)** une exonération des prélèvements les 3 premières années.

Cette mesure vise à généraliser l'exonération du prélèvement, les 3 premières années, pour toutes les communes nouvellement entrantes dans le dispositif SRU et non pas uniquement les collectivités nouvellement soumises du fait d'une modification des périmètres communaux et/ou intercommunaux, comme l'a prévu l'article 38 de la loi NOTRE.

Le **texte élargit les exonérations de prélèvement** afin de permettre une équité entre les collectivités. Il prévoit que **les communes devant atteindre un seuil de 25 % bénéficiant de la DSU sont exonérées des prélèvements dès lors que leur taux de logements sociaux est de 20 %, ou 15 % pour celles devant atteindre un seuil de 20 %**.

Le seuil des dépenses engagées au titre de l'**intermédiation locative est relevé**, passant de **5.000 € à 10.000€**.

Le **champ des dépenses déductibles du prélèvement SRU est étendu aux travaux de démolition et de désamiantage supportés par les communes sur des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logement sociaux**.

Le texte prévoit la **suppression de la priorisation de l'affectation des prélèvements SRU** restant au niveau de l'EPCI vers les quartiers prioritaires de la politique de la ville et faisant l'objet d'une

**convention de renouvellement urbain** afin de promouvoir la diversification de l'habitat et la mixité sociale.

**Les versements des prélèvements sont désormais transférés au FNAP, au lieu du Fonds d'aménagements urbains.**

**Ces mesures sont applicables à compter du 1er janvier 2017 pour les communes nouvelles.**

### **C. Objectifs triennaux et typologie des logements (Article 97)**

**La mutualisation des objectifs triennaux de rattrapage des communes déficitaires dans les PLH est désormais supprimée.**

**La loi édicte qu'il appartient désormais au préfet de notifier aux communes l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale sur leur territoire. Cet objectif ne peut être inférieur au nombre de logements sociaux nécessaires pour atteindre, en 2025, le taux requis.**

Cependant, lorsqu'une commune appartient à un EPCI à fiscalité propre compétent en matière de PLH et ayant conclu une convention de délégation des aides à la pierre, **le PLH peut fixer, pour une seule période triennale**, un objectif inférieur sans que ce dernier ne puisse l'être au-delà d'un tiers de l'objectif de rattrapage légal.

**Le projet impose et précise les conditions d'application des seuils minimaux des PLA-I et maximaux des PLS à l'ensemble des communes soumises à la loi SRU ainsi qu'à tous les PLH, quelle que soit leur date d'entrée en vigueur. Les objectifs quantitatifs et de typologie sont déclinés à l'échelle de chaque commune SRU.**

**La non mise en compatibilité du PLH avec les nouvelles obligations législatives dans le délai de 2 ans entraînera le versement des prélèvements SRU au nouveau fond national des aides à la pierre (FNAP) et non plus à l'EPCI délégataire.**

### **D. Carence (Articles 98 et 100)**

Pour les **communes carencées**, le texte indique que la procédure de carence peut être mise en place lorsqu'une commune ne respecte pas la typologie de financement des logements sociaux (alors qu'elle ne portait auparavant que sur des objectifs quantitatifs).

**Le préfet récupère le contingent municipal durant toute la durée du constat de carence, qu'il s'agisse de logements existants ou à livrer. La commune doit obligatoirement communiquer au préfet de département la liste des bailleurs et des logements concernés.**

**Les plafonds de la contribution communale sont très fortement augmentés (50.000 € en Ile de France et en PACA et 30.000 € pour le reste du territoire). Cette contribution communale devient obligatoire. Elle est toutefois déduite du prélèvement opéré sur les ressources fiscales des communes.**

**Si la commune ne s'acquitte pas du versement dû**, le préfet de département la met en demeure de respecter ses obligations. **Au-delà d'un délai de 2 mois**, si la commune ne s'est toujours pas acquittée de ce versement, le **préfet de département le recouvre par voie de titre de perception**. La somme ainsi recouvrée ne peut être déduite du prélèvement SRU.

Une procédure identique est instituée pour le dispositif d'intermédiation locative. Ces nouvelles procédures s'appliquent à compter du 1er janvier 2017.

### **E. Commission nationale SRU (Article 98)**

Le texte étend les pouvoirs de la commission nationale SRU, en lui octroyant un **droit de regard sur les arrêtés de carence, préalablement à leur signature** et aux **situations des communes déficitaires sans constat de carence**.

Dès 2017, la commission peut également, **pour les communes nouvellement soumises au dispositif SRU, aménager leurs obligations triennales au-delà de 2025 pour une durée n'excédant pas une période de 3 ans**.

### **F. Droit de préemption par l'Etat – (Article 98)**

Le droit de préemption est une procédure de droit public permettant à une personne publique (exemple : une commune) d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente. Le propriétaire du bien immobilier n'est donc plus libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

Le texte modifie les dispositions communes au droit de préemption urbain, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires, s'agissant des conditions de l'aliénation, par son propriétaire, d'un bien soumis au droit de préemption et précise désormais, lorsque le **droit de préemption est exercé par le préfet de département dans le cadre d'un arrêté de constat de carence, il appartient au maire** de lui transmettre la **déclaration d'intention d'aliéner dans un délai de 7 jours ouvrés** à compter de la date de sa **réception**.

Le texte instaure une procédure de constat d'absence de transmission de cette déclaration par procès-verbal.

Si le préfet **constate l'absence de transmission de la déclaration par le maire**, il est alors **procédé au recouvrement d'une amende forfaitaire de 1.000 €**. Cette amende est redevable par la **commune**, par voie de titre de perception émis par le préfet de département, **au profit du FNAP** (ou au profit du fonds régional d'aménagement foncier et urbain pour les communes des DOM).

### **G. Fonds National des aides à la pierre (FNAP) – (Article 99)**

Le **Fonds national des aides à la pierre**, créé par la loi de finances pour 2016, a pour vocation de **financer le logement social**. Ce fonds national est **alimenté conjointement par l'Etat et l'USH**.

Les **crédits disponibles des fonds d'aménagements urbains (FAU) non engagés au moment de la publication de la loi sont automatiquement transférés** au Fonds national des aides à la pierre (FNAP). Le texte prévoit également que les FAU continuent de s'acquitter des subventions engagées avant la date de publication de la loi.

**Les crédits engagés et non consommés dans un délai de 5 ans à compter de la publication de la loi seront transférés au FNAP.**

### III. MESURES DIVERSES

#### A. Résidences universitaires (Article 123)

La loi apporte des **précisions** sur le **cadre juridique de la résidence universitaire** (créée par la loi ALUR du 24 mars 2014) en élargissant la compétence des organismes HLM pour ce type de résidence, en étendant aux « associations dont l'objet est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires » la possibilité de gestion de ce type de résidence et en créant une obtention d'une « autorisation spécifique » préfectorale (à définir par décret).

Le texte instaure également à titre expérimental pour une durée de 4 ans la possibilité dès lors qu'une résidence universitaire n'est pas totalement occupée après le 31 décembre de chaque année de permettre la location des logements inoccupés pour des séjours d'une durée inférieure à 3 mois et s'achevant au plus tard au 1<sup>er</sup> septembre, en direction des publics DALO et reconnus prioritaires.

#### B. Résidences hôtelières à vocation sociale (Article 141)

Instaurées par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite ENL), ces résidences ont vocation à développer et diversifier les solutions d'hébergement de qualité à coût maîtrisé.

La loi supprime pour l'exploitant de ce type de résidence l'obligation de proposer un logement autonome et équipé. De même, elle autorise l'accueil des personnes nécessitant un accompagnement social ou médico-social. Enfin, dès lors qu'il s'engage à réserver plus de 80 % des logements à des personnes désignées par le préfet (personnes en difficulté, sans abri ou demandeur d'asile) l'exploitant doit assurer un accompagnement social et mettre à disposition une restauration sur place.

#### C. Prévention des expulsions (articles 143 et 152)

Le texte harmonise les procédures d'expulsions pour toutes les formes d'habitat : ainsi, même dans le cadre d'un **habitat précaire** (tente, caravane, cabanes, mobile-home...), les **procédures d'expulsion** (spécifiées dans le code des procédures civiles d'exécution) **doivent désormais s'appliquer**.

Les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, couramment appelées CCAPEX, dotées de systèmes d'information permettant la gestion des dossiers suivis dans le cadre de la procédure d'expulsions locatives sont considérées comme « autorités administratives ». Ainsi, un certain nombre de formalités (déjà existantes dans les différents textes applicables) peuvent désormais être réalisées par voie électronique.

La **dématérialisation des procédures** entrera en vigueur à la date de mise en œuvre opérationnelle des modules du système d'informations dénommé « Exploc ». Fixée par arrêté du Ministre de l'intérieur, la procédure **interviendra au plus tard au 31 décembre 2017 ou au 30 juin 2019 pour ce qui concerne la saisine par voie dématérialisée de la CCAPEX par les personnes morales** (communes, organismes HLM...).