

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Décret n° 2023-107 du 17 février 2023 pris pour l'application du 1° du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation

NOR : TREL2216937D

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

Objet : le décret fixe les conditions pour l'application du 1° du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

Notice : en application du 1° du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, « les communes qui ne sont pas situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants et dont l'isolement ou les difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants les rendent faiblement attractives » peuvent être exemptées de leurs obligations de production de logement social issues de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains modifiée du 13 décembre 2000, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat.

En application de ces dispositions, le décret précise les notions d'isolement et de difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois, ainsi que les indicateurs permettant d'apprécier la faible attractivité en résultant.

Il adapte par ailleurs la réglementation existante relative aux mesures d'exemption aux nouvelles dispositions législatives.

Enfin, il prévoit un calendrier adapté de recouvrement du prélèvement des communes déficitaires SRU pour l'exercice 2023. Il adapte également la méthode de calcul des ratios de tension sur la demande de logement locatif social en retirant les données de l'année 2020, dont les résultats ont été biaisés par la situation sanitaire.

Références : le décret peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La Première ministre,

Sur le rapport du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 302-5, L. 302-7, R. 302-14 et R. 302-19 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 4251-1, L. 4424-9, L. 4433-7 et R. 2151-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 123-1 et L. 141-1 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 14 décembre 2022 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 15 décembre 2022 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – La section 3 du chapitre II du titre préliminaire du livre III de la partie réglementaire du code de la construction est ainsi modifiée :

I. – L'article R. 302-14 est ainsi modifié :

1° Le 1° du IV est remplacé par les dispositions suivantes :

« 1° Les communes qui ne sont pas situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants et dont l'isolement ou les difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants les rendent faiblement attractives, définies dans les conditions précisées à l'article R. 302-14-1 ; »

2° Le 2° du IV est ainsi modifié :

a) Les mots : « de plus de 30 000 habitants dans laquelle » sont remplacés par les mots : « ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I de l'article L. 302-5 dans lesquels » ;

b) Les mots : « deuxième alinéa du III » sont remplacés par les mots : « premier alinéa du II » ;

3° Le 3° du IV est abrogé ;

4° Le cinquième alinéa du IV est ainsi modifié :

a) Les mots : « de plus de 30 000 habitants au 1^{er} janvier de l'année de publication du décret, au sens du recensement de la population » sont remplacés par les mots : « et des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au I de l'article L. 302-5 » ;

b) Après les mots : « , pour chacune de ces agglomérations », sont ajoutés les mots : « ou chacun de ces établissements publics ».

II. – Après l'article R. 302-14, il est créé un article R. 302-14-1 ainsi rédigé :

« *Art. R. 302-14-1.* – Pour l'application du 1° du III de l'article L. 302-5, chaque établissement public de coopération d'intercommunale à fiscalité propre identifie en son sein ou en dehors de son territoire, au regard des documents de planification opposables mentionnés aux articles L. 123-1 et L. 141-1 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux articles L. 4251-1, L. 4424-9 et L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, ou, en l'absence d'éléments pertinents dans ces documents, au regard des aires d'attraction établies par l'Institut national de statistiques et d'études économiques (INSEE), les pôles de centralité, entendus comme la ou les communes agglomérées concentrant l'essentiel de l'activité, des emplois ou des services du bassin de vie dont elles sont le cœur.

« La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité définis à l'alinéa précédent. Ces temps de transport sont appréciés en tenant compte, notamment, des services de transports en commun.

« La faible attractivité d'une commune résultant de son isolement ou de ses difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants est appréciée au regard des indicateurs suivants :

« 1° Le taux d'évolution de la population sur une période de cinq ans calculé à partir de la population municipale, au sens de l'article R. 2151-1 du code général des collectivités territoriales ;

« 2° Le taux de tension sur le logement locatif social, tel que défini au 2° du III de l'article L. 302-5 ;

« 3° Le taux de vacance structurelle, entendu comme le nombre de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus dans une commune, rapporté au nombre de logements du parc privé dans la commune ;

« 4° Le dynamisme de la construction, apprécié en fonction de la moyenne des logements autorisés pour 1000 habitants de la commune au cours, au minimum, des trois dernières années ;

« 5° L'indice de concentration de l'emploi, entendu comme le nombre total d'emplois proposés sur un territoire par rapport au nombre d'actifs occupés qui y résident.

« L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre transmet au représentant de l'Etat dans le département la liste des pôles de centralité mentionnés au premier alinéa qu'il a identifiés et les éléments qu'il a retenus pour le faire et, par une décision motivée, la liste des communes proposées à l'exemption de l'application de la section II du chapitre II du titre préliminaire du livre III de la partie législative. »

Art. 2. – I. – En 2023, par dérogation à l'article R. 302-19 du code de la construction et de l'habitation, le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7 du même code est effectué par quart, du mois d'août au mois de novembre.

II. – Pour la période triennale 2023-2025, les ratios mentionnés au II de l'article R. 302-14 correspondent à la moyenne arithmétique de deux rapports, établis au titre des années 2019 et 2021 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.

Art. 3. – Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 17 février 2023.

ÉLISABETH BORNE

Par la Première ministre :

*Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,*

CHRISTOPHE BÉCHU

*Le ministre délégué auprès du ministre
de la transition écologique et de la cohésion des territoires,
chargé de la ville et du logement,*

OLIVIER KLEIN