



## **Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier et au renforcement des obligations de production de logement social :**

Quel(s) impact(s) dans les communes de m2A ?



## “ Ce qu’il faut retenir

### **Si m2A n’est pas considérée comme une “zone en tension” par le décret**

- les communes de plus de 3500 habitants ont l’objectif d’atteindre 20% de logements sociaux dans leur parc de leurs résidences principales
- les objectifs triennaux de production de logements sociaux sont réévalués et passent de 15 à 25% du nombre de logements sociaux manquants pour la période 2014-2016, 33% pour la période 2017-2019, 50% pour 2020-2022 et 100% entre 2023 et 2025.

### **Si m2A est considérée comme une “zone en tension” par le décret**

- les communes de plus de 3500 habitants ont l’objectif d’atteindre 25% de logements sociaux dans leur parc de leurs résidences principales
- les objectifs triennaux de production de logements sociaux sont réévalués et passent de 15 à 25% du nombre de logements sociaux manquants pour la période 2014-2016, 33% pour la période 2017-2019, 50% pour 2020-2022 et 100% entre 2023 et 2025.

## Pour en savoir plus ...

- Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, texte définitif n° 60 , adopté au Sénat le 18 décembre 2012

- Code de la construction et de l’habitation

Partie législative : Articles L. 302-5 à L. 302-9-2 et articles L. 411-5 et L. 443-15-7

Partie réglementaire : Articles R. 302-14 à R. 302-26

- Code de l’urbanisme

Partie législative : Articles L. 210-1 et L. 422-2

- <http://www.territoires.gouv.fr>

**Face aux difficultés croissantes des ménages pour se loger, le gouvernement appelle à un renforcement de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Le Parlement a adopté le 18 décembre 2012, le projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Résumé et décryptage des effets de ces dispositions sur la production de logements locatifs sociaux dans les communes de l'agglomération mulhousienne.**

## ➔ Cession du foncier public pour produire du logement social

Le projet de loi vise à la mise à disposition du foncier public aux collectivités territoriales ainsi qu'aux EPCI, organismes HLM, établissements publics fonciers (...) pour la création de logements sociaux et de logements en accession à prix maîtrisés.

Le texte de loi prévoit une décote qui peut atteindre jusqu'à 100% de la valeur vénale des terrains de l'Etat pour la production de logements sociaux (gratuité).

A ce jour, trois terrains ont été identifiés à l'échelle de m2A. La liste des terrains sera consultable à l'adresse suivante: <http://www.territoires.gouv.fr>.

## ➔ De nouveaux seuils de logements sociaux

### Passage de 20% à 25% de logements sociaux dans les zones tendues

Le projet de loi vise à renforcer les obligations de production de logements sociaux issus de la loi SRU. Ainsi, le taux minimal de production de logements sociaux est relevé de 20 % à 25% à horizon 2025. Les communes concernées restent celles de plus de 3 500 habitants, comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, mais la liste des agglomérations touchées par cette évolution sera fixée par décret ultérieurement.

### Des communes qui restent à 20% dans les zones "non tendues"

Le projet de loi prévoit que pour les communes "appartenant à une agglomération où le parc de logements existants ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande", le taux resterait à 20% pour les communes de plus de 3500 habitants. La liste des agglomérations concernées par cette dérogation n'est pas connue à ce jour et sera fixée par décret.



Logement social - Avenue d'Altkirch, Brunstatt

## “ 3 critères pour définir les zones en tension:

- La part des bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort des ménages logés dans le parc privé est supérieur à 30%
- Le taux de vacance, hors vacance technique, constatée dans le parc locatif social.
- Le nombre de demandeurs de logements sociaux rapporté au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social



Volumes et ratios de logements locatifs sociaux (LLS) dans l'agglomération mulhousienne

Etat des lieux actuel

Communes de plus de 3500 habitants					
Commune	Commune DSU	Population communale (2009)	Nb de RP au 1/01/2011	Nb de LLS au 1/01/2011	% LLS au 1/01/2011
Bollwiller		3555	1 464	158	10,8%
Brunstatt		6145	2 790	314	11,3%
Habsheim		4825	2 079	158	7,6%
Illzach	oui	14680	6 115	1065	17,4%
Kingersheim	oui	12949	5 377	807	15,0%
Lutterbach		6028	2 623	500	19,1%
<b>Mulhouse</b>	<b>oui</b>	<b>111156</b>	<b>48 488</b>	<b>15788</b>	<b>32,6%</b>
Pfastatt	oui	8599	4 131	793	19,2%
Riedisheim	oui	12231	5 970	930	15,6%
Rixheim	oui	13196	5 807	757	13,0%
Sausheim		5411	2 278	345	15,1%
Staffelfelden		3632	1 467	219	14,9%
Wittenheim	oui	14013	5 709	1138	19,9%
Communes comptant moins de 3500 habitants					
Commune	Commune DSU	Population communale (2009)	Nb de RP au 1/01/2011	Nb de LLS au 1/01/2011	% LLS au 1/01/2011
Baldersheim		2536	1 052	36	3,4%
Battenheim		1317	569	0	0%
Berrwiller		1132	448	0	0%
Bruebach		1031	416	0	0%
Didenheim		1715	757	0	0%
Dietwiller		1381	536	0	0%
Eschentzwiller		1527	598	0	0%
Feldkirch		951	381	8	2,1%
Flaxlanden		1468	566	6	1,1%
Galfingue		797	306	0	0%
Heimsbrunn		1453	557	0	0%
Morschwiller-le-Bas *		3330	1 445	125	8,7%
Pulversheim		2874	1 124	117	10,4%
Reiningue		1737	758	15	2,0%
Richwiller *		3389	1 477	101	6,8%
Ruelisheim		2401	908	21	2,3%
Ungersheim		2014	802	19	2,4%
Zillisheim		2660	1 096	21	1,9%
Zimmersheim		1093	474	0	0%
<b>TOTAL m2A</b>		<b>251226</b>	<b>108568</b>	<b>23441</b>	<b>22%</b>

\* Communes proches du seuil de 3500 habitants

Source: inventaire SRU réalisé par la DDT 68- SHBD - Bureau Logement Social et Ville, PLH 2012-2017 m2A



Si m2a est en zone "non tendue"		Si m2A est en zone "tendue"			PLH m2A 2012-2017: Objectifs annuels de LLS
Taux de LLS reste à 20% des RP		Passage du taux de LLS de 20 à 25% des RP			objectif réglementaire: 20% (loi SRU) obj.souhaitable : 20% offre nouvelle en LLS
Soit 20% des RP	Nbre de LLS manquants pour atteindre 20% des RP	Soit 25% des RP	Nbre de LLS manquants pour atteindre 25% des RP	Nb de LLS supplémentaires pour passer de 20% à 25%	
293	135	366	208	73	7 à 10
558	244	698	384	140	13
416	258	520	362	104	15 à 20
1223	158	1529	464	306	10 à 17
1076	269	1344	537	268	19 à 39
525	25	656	156	131	2 à 9
<b>9698</b>	<b>-6090</b>	<b>12122</b>	<b>-3666</b>	<b>-2424</b>	<b>131</b>
827	34	1033	240	206	2 à 6
1194	264	1493	563	299	13 à 21
1162	405	1452	695	290	22 à 32
456	111	570	225	114	6 à 8
294	75	367	148	73	4 à 16
1142	4	1427	289	285	27
pas d'objectifs LLS		pas d'objectifs LLS			- obj souhaitable : 25% de l'offre nouvelle en LLS (communes proches des 3500 hab) - obj souhaitable : 10% de l'offre nouvelle en LLS (autres communes)
					2
					1
					1
					1
					1
					1
					0
					0
					1
					1
					1
					4
					2
					1
					4
					2
					1
					1
					1
<b>18862</b>	<b>-4110</b>	<b>23575</b>	<b>603</b>	<b>-136</b>	<b>297 à 375 LLS/an</b>

**Sigles utilisés**  
 LLS : Logements Locatifs Sociaux  
 RP : Résidences principales  
 DSU : Dotation de Solidarité Urbaine et de cohésion sociale





## ⊕ Les objectifs triennaux renforcés

Les objectifs triennaux dont la commune doit s'acquitter sur une période de 3 ans (actuellement 2011-2013), correspondent jusqu'à présent à 15% au moins de l'écart entre le nombre de logements sociaux correspondant au seuil de 20% et le nombre de logements sociaux existants.

**Le projet de loi va faire passer l'objectif triennal de production de logements sociaux de 15 à 25% du nombre de logements sociaux manquants pour la période 2014-2016, 33% pour la période 2017-2019, 50% pour 2020-2022 et 100% entre 2023 et 2025.**

Ces dispositions concernant les engagements triennaux s'appliqueront pour les communes de plus de 3500 habitants qu'elles restent à 20% ou qu'elles passent à 25% de logements sociaux.

Les communes sont donc incitées à fortement relancer la production de logements aidés, au risque de faire l'objet d'un constat de carence si elles ne respectent pas leurs engagements triennaux.

## ⊕ Objectifs triennaux / objectifs de production inscrits au PLH : quelles convergences ?

Si m2A devait être concernée par le passage de 20 à 25% de logements sociaux pour les communes de plus de 3500 habitants, les objectifs du PLH (réglementaires et souhaitables) seraient inférieurs, à ceux prévus par la loi pour plus de la moitié des communes SRU de m2A.

### Faudra-t-il modifier le PLH ?

Selon le code de la construction et de l'habitation, "le programme local de l'habitat peut être modifié par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale pour être mis en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après son adoption" (article L.302-4 du code de la construction et de l'habitation). La libre appréciation quant à la révision du programme local de l'habitat, est donc laissée à m2A.

## ⊕ Mutualisation des objectifs de production de logements sociaux

Une commune soumise à la loi SRU peut mutualiser ses objectifs de production de logements sociaux avec une ou

plusieurs autres communes situées dans une agglomération ayant adopté un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Cependant, cela ne lui enlève ni son obligation d'atteindre le seuil SRU réglementaire (20 ou 25%), ni l'obligation de versement des pénalités SRU.

La mutualisation permet uniquement à la commune d'éviter

- le constat de carence
- le paiement de la sur-pénalité
- le retrait du droit de préemption urbain

La mutualisation doit être motivée et validée par les services de l'Etat.

Dans le cadre du projet de loi, la mutualisation porterait sur la durée d'un seul PLH (soit 6 ans) en raison des délais fixés pour atteindre l'objectif de 2025.

## ⊕ Les pénalités financières augmentées

Le prélèvement actuel concerne les communes soumises à la loi SRU et disposant de moins de 20% de logements sociaux au 1er janvier de l'année précédente.

### Dans quels cas les communes en sont-elles exemptées ?

Plusieurs situations permettent de réduire voire annuler le prélèvement.

- Les communes qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU) et disposant d'au moins 15% de logements locatifs sociaux en sont exonérées (tout en gardant l'obligation d'atteindre les 20%). C'est le cas d'Illzach, Kingersheim, Pfastatt, Riedisheim et de Wittenheim.

- Les dépenses déductibles permettent d'amoinrir ou d'annuler le montant annuel du prélèvement. Il s'agit, par exemple, de subventions foncières accordées par les communes directement aux propriétaires ou aux maîtres d'ouvrage pour la production de logements locatifs sociaux. Brunstatt et Staffelfelden ont déclaré des dépenses déductibles en 2011.

- Enfin, en dessous d'un montant de pénalité de 4 000 euros, la commune est exempte du prélèvement.

### Calcul du prélèvement

Pour toutes les communes SRU, le prélèvement correspond au produit entre 20% du potentiel fiscal par habitant et le nombre de logements sociaux manquants. Si m2A devait être en "zone tendue", le passage de 20 à 25% fera largement augmenter l'enveloppe du prélèvement.



## Les nouveaux objectifs triennaux

Pour les communes de plus de 3500 habitants si m2A n'est pas classée en "zone de tension"

Commune	Nbre LLS manquants en 2011 pour atteindre <b>20%</b> de LLS	Objectif triennal 2011/2013 (15% LLS manquants)	Objectif triennal 2014/2016 (25% LLS manquants)	Objectif triennal 2017/2019 (33% LLS manquants)	Objectif triennal 2020/2022 (50% LLS manquants)	Objectif triennal 2023/2025 (100% LLS manquants)
Bollwiller	135	20	29	28	29	29
Brunstatt	244	37	52	51	52	52
Habsheim	258	43	54	53	54	54
Illzach	158	29	32	32	32	32
Kingersheim	269	55	54	53	54	54
Lutterbach	25	4	5	5	5	5
Pfastatt	34	4	8	7	8	8
Riedisheim	264	38	57	56	57	57
Rixheim	405	65	85	84	85	85
Sausheim	111	17	24	23	24	24
Staffelfelden	75	11	16	16	16	16
Wittenheim	4	0	1	1	1	1

Pour les communes de plus de 3500 habitants si m2A est classée en "zone de tension"

Commune	Nbre LLS manquants en 2011 pour atteindre <b>25%</b> de LLS	Objectif triennal 2011/2013 (15% LLS manquants)	Objectif triennal 2014/2016 (25% LLS manquants)	Objectif triennal 2017/2019 (33% LLS manquants)	Objectif triennal 2020/2022 (50% LLS manquants)	Objectif triennal 2023/2025 (100% LLS manquants)
Bollwiller	208	31	44	44	44	44
Brunstatt	384	58	81	81	82	82
Habsheim	362	54	77	76	77	77
Illzach	464	70	99	98	99	99
Kingersheim	537	81	114	113	115	115
Lutterbach	156	23	33	33	33	33
Pfastatt	240	36	51	50	51	51
Riedisheim	563	84	120	118	120	120
Rixheim	695	104	148	146	148	148
Sausheim	225	34	48	47	48	48
Staffelfelden	148	22	31	31	32	32
Wittenheim	289	43	61	61	62	62

### Précautions méthodologiques:

les calculs théoriques des objectifs triennaux sont effectués à partir du nombre de résidences principales en 2011 et supposent que les communes aient bien réalisé leurs engagements triennaux à la fin de chaque période triennale. **Ces chiffres vont évoluer dès 2014 en fonction de l'évolution des résidences principales** L'objectif triennal sera recalculé en fonction du nombre de résidences principales réel à la fin de chaque période triennale.



## Affectation du prélèvement

Trois catégories de bénéficiaires sont possible: l'EPCI délégataire des aides à la pierre, l'Etablissement public foncier ou le fond d'aménagement urbain régional. Les communes de m2A étant membre d'un EPCI délégataire, le montant du prélèvement est restitué à m2A. Ces fonds doivent être mobilisés pour la création de logements sociaux. Du fait de la suppression de l'article 57 de la loi SRU, m2A ne pourra plus reverser une partie des pénalités aux communes prélevées comme cet article le prévoyait (mais que m2A n'a jamais appliqué).

## Entrée en vigueur et premiers prélèvements

Pour les communes soumises au passage de 20 à 25% de logements sociaux, le premier prélèvement sera effectué le 1er janvier 2014.

## Quintuplement du prélèvement et reversement dans un fond national

Pour inciter davantage les collectivités, les pénalités pourraient être multipliées par 5 pour celles qui ne respecteraient pas les objectifs triennaux de production de logements sociaux. En effet, pour les communes en état de carence (uniquement), le projet de loi prévoit, que le préfet puisse fixer une majoration qui pourrait conduire à multiplier jusqu'à 5 fois le montant du prélèvement. Cette majoration ne pourrait toutefois pas excéder un seuil plafond, compris entre 5% et 7,5% des dépenses réelles de fonctionnement de la commune.

Actuellement la pénalité peut être multipliée par 2, mais le Préfet du Haut Rhin n'a jamais appliqué cette disposition aux cours des trois dernières périodes triennales.

Le projet de loi prévoit que la majoration soit reversée à un fonds national de développement destiné à soutenir la production d'une offre de logements locatifs très sociaux, et non pas à l'EPCI. (cf. article L.302-9-3)

## ⊕ Constat de carence, droit de préemption et typologie de la production sociale

Le constat de carence est un arrêté préfectoral permettant de majorer le prélèvement des ressources fiscales des collectivités locales ne respectant pas l'objectif triennal de production de logements sociaux. Il a notamment des impacts sur :

### • l'exercice du droit de préemption

Pendant toute la durée d'application de l'arrêté de carence, l'exercice du droit de préemption pour toute aliénation portant sur un terrain bâti ou non bâti affecté au logement, est transféré au Préfet de département.

Le projet de loi prévoit que l'Etat puisse déléguer ce droit aux EPCI délégataires des aides à la pierre.

### • la typologie de la production locative sociale

Les communes en constat de carence se verront imposer dans toutes les opérations de construction d'immeuble collectif de plus de 12 logements (ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher), au moins 30% de logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI) hors logements financés avec un Prêt Locatif Social.

## Montants des prélèvements dans les communes SRU de m2A

Commune	Nbre logts sociaux manquants en 2011	20% du Potentiel fiscal/Hab.	Montant brute de la pénalité	Montant de pénalité 2012 (après déduction des dépenses déductibles)
Bollwiller	135	92,3	12454,8	0
Brunstatt	244	121,0	36902,6	0
Habsheim	258	125,6	40514,3	40 514,3
Illzach	158	182,4	28820,8	0
Kingersheim	269	144,5	38878,0	0
Lutterbach	25	103,1	2576,4	0
Pfastatt	34	120,3	4089,7	0
Riedisheim	264	119,1	31436,6	0
Rixheim	405	147,3	59673,5	59 673,5
Sausheim	111	452,8	50256,4	50 256,4
Staffelfelden	75	68,5	5139,8	0
Wittenheim	4	133,7	507,9	0

NB: Bollwiller est passée d'un EPCI à une unité urbaine SRU en 2012, la commune sera prélevée en 2013

Source: DDT 68, SHBD -Bureau Logement Social et Ville

### Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne  
33 Grandd'Rue - 68100 MULHOUSE  
Tél. : 03 89 45 90 00 - Fax : 03 89 46 21 51

### Rédaction :

Jennifer KEITH - jennifer.keith@aurm.org

*Toute reproduction autorisée avec mentions précises de la source et la référence exacte.*