

## ***Loi Duflot***

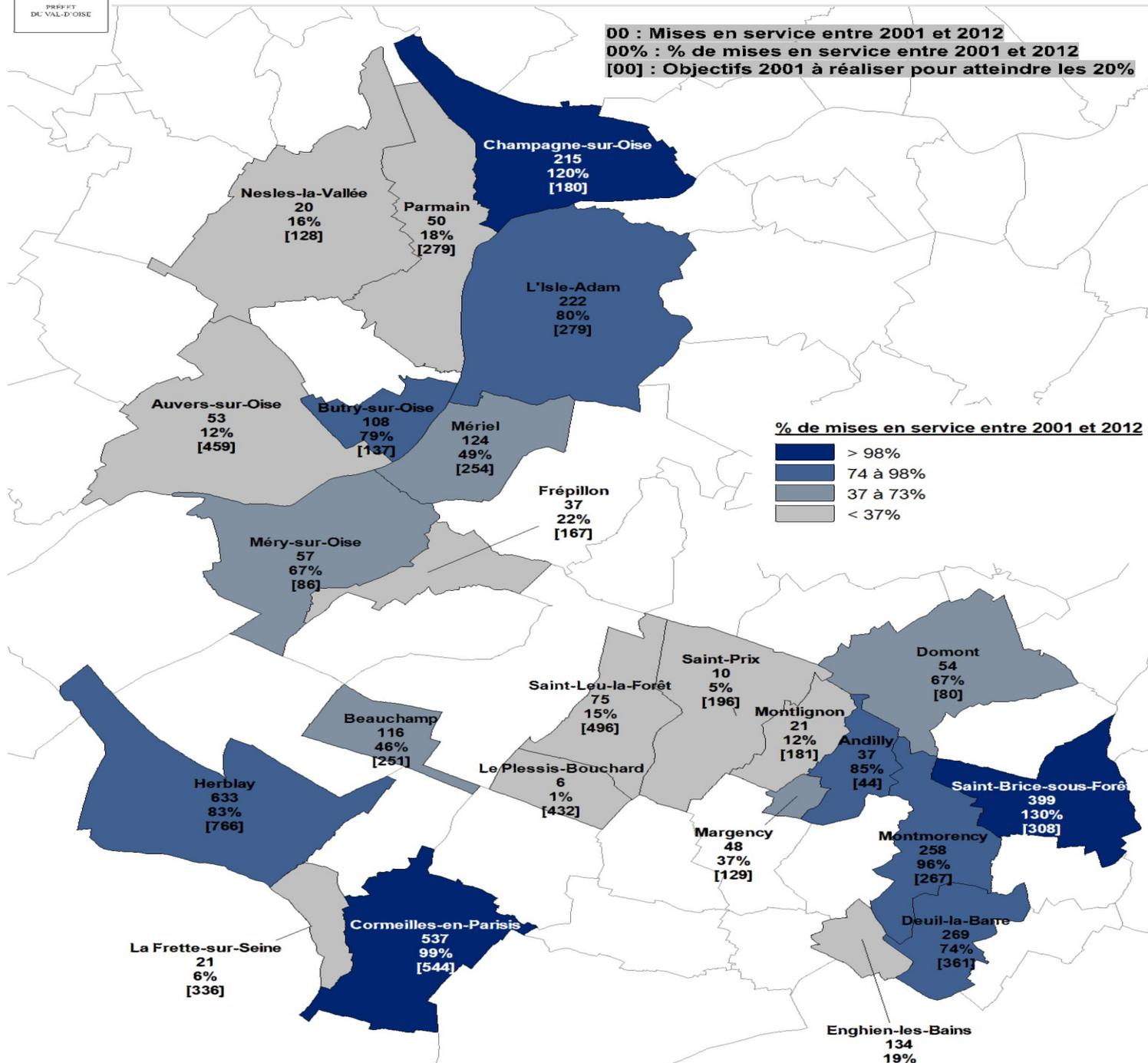
***«mobilisation du foncier public en faveur du logement et de renforcement des obligations de production de logement social »***

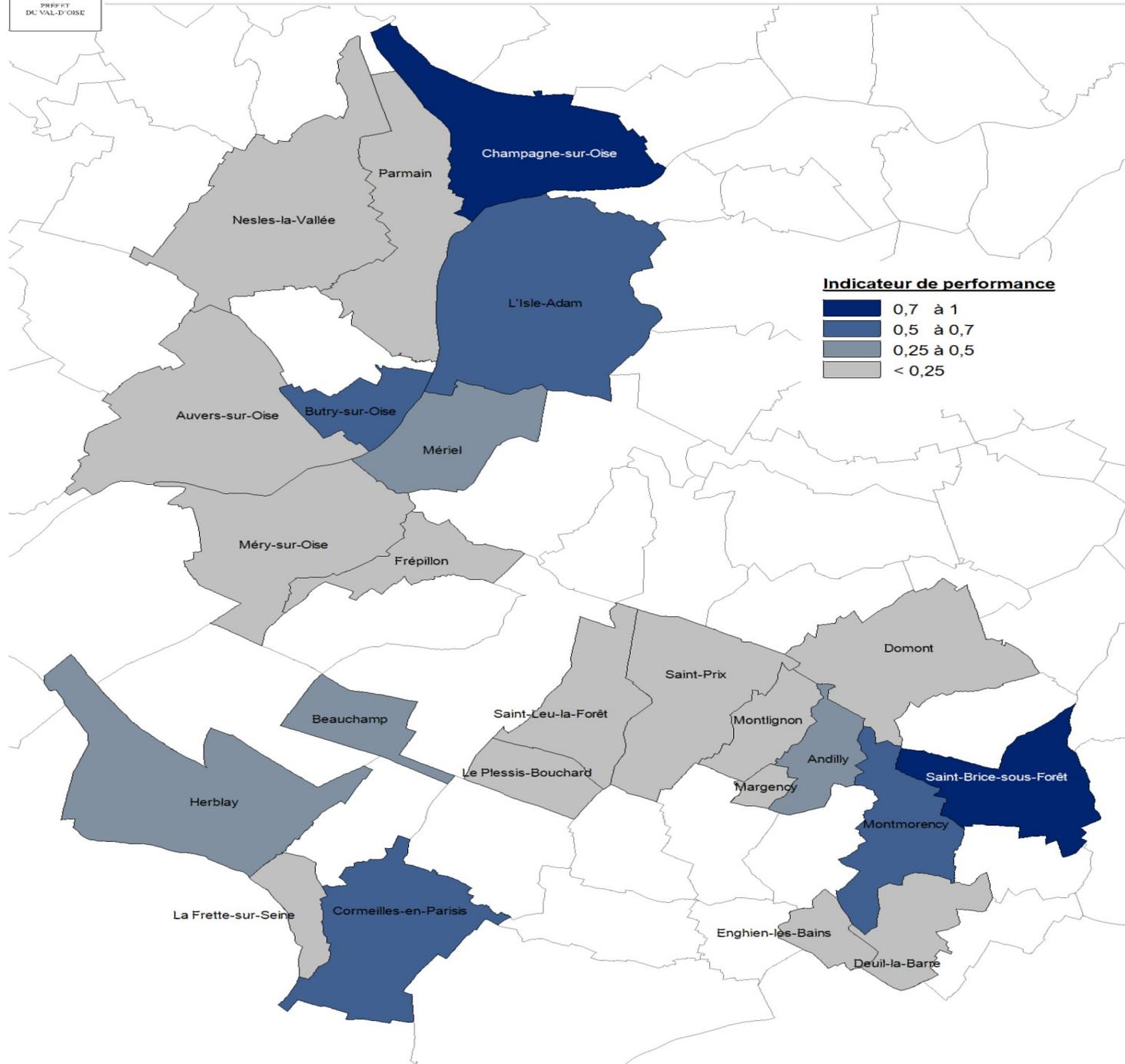
### ***La réforme de l'article 55 de la loi SRU***

***Rencontre des acteurs du Logement et de l'Hébergement  
26 avril 2013***

# Mise en service de 3846 LLS entre le 01.01.2001 et le 01.01.2012

00 : Mises en service entre 2001 et 2012  
 00% : % de mises en service entre 2001 et 2012  
 [00] : Objectifs 2001 à réaliser pour atteindre les 20%





## Les principales évolutions législatives en termes d'objectifs

### Taux minimal de logements locatifs sociaux

- Loi SRU (2000) = 20 %
- Loi Duflot (2013) = **25 %**

*sauf dans les zones « détendues » = taux reste à 20%*

***Projet de décret = 25 % pour toute l'Ile-de-France***

## La situation dans le Val d'Oise

### Jusqu'en 2012

26 communes assujetties et < 20%

### Depuis le 1er janvier 2013

8 communes nouvellement assujetties  
(Goussainville intègre communauté aggro Roissy)

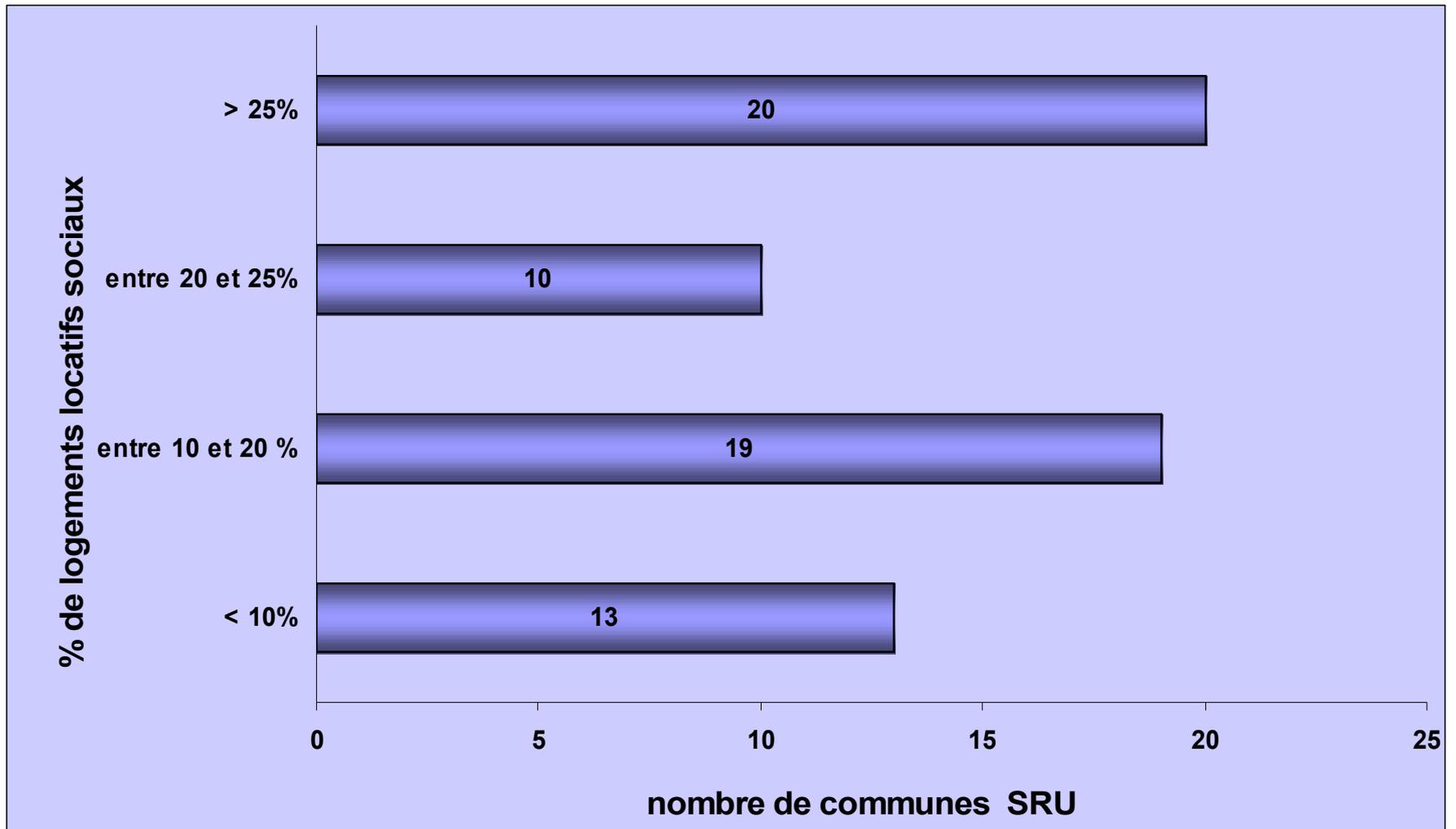
### Depuis le 18 janvier 2013 (Loi Duflot)

8 nouvelles communes entre 20 et 25%

### **Bilan actuel**

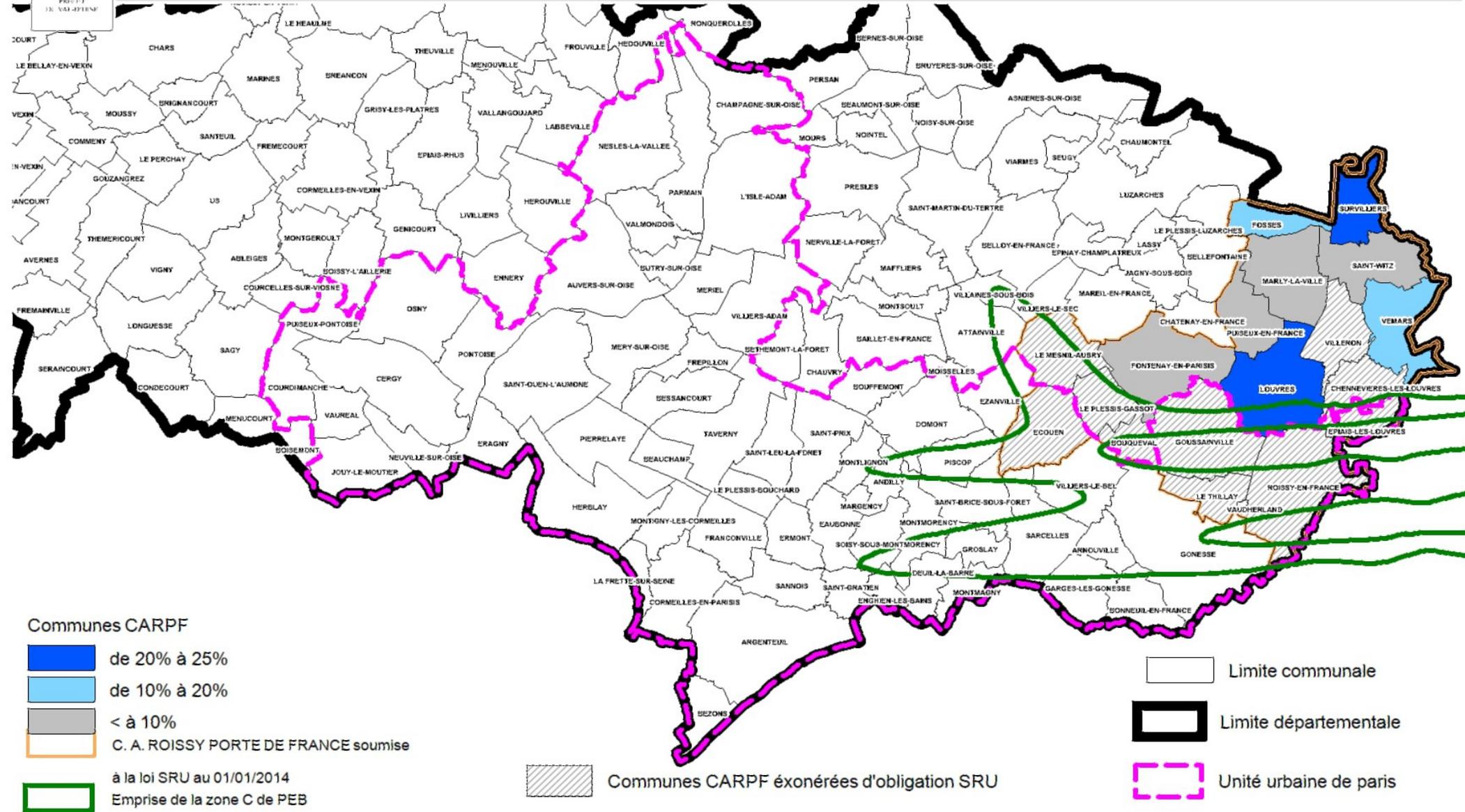
**42 communes assujetties et < 25%**

## La situation dans le Val d'Oise

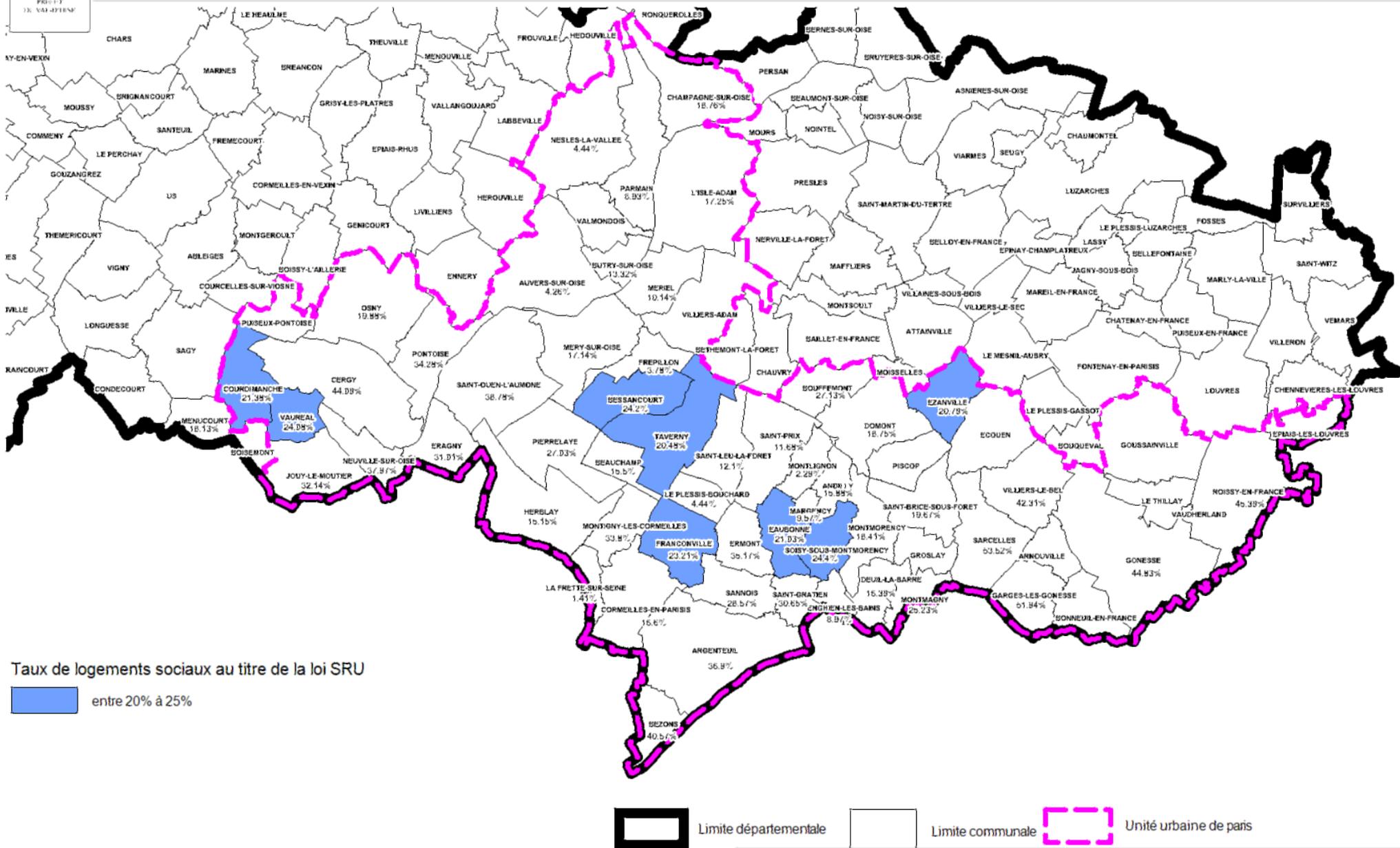




# Taux de logements locatifs sociaux estimés au 1er janvier 2012 au titre de la loi SRU

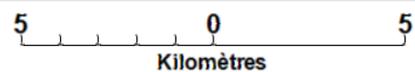


# Taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 au titre de la loi SRU



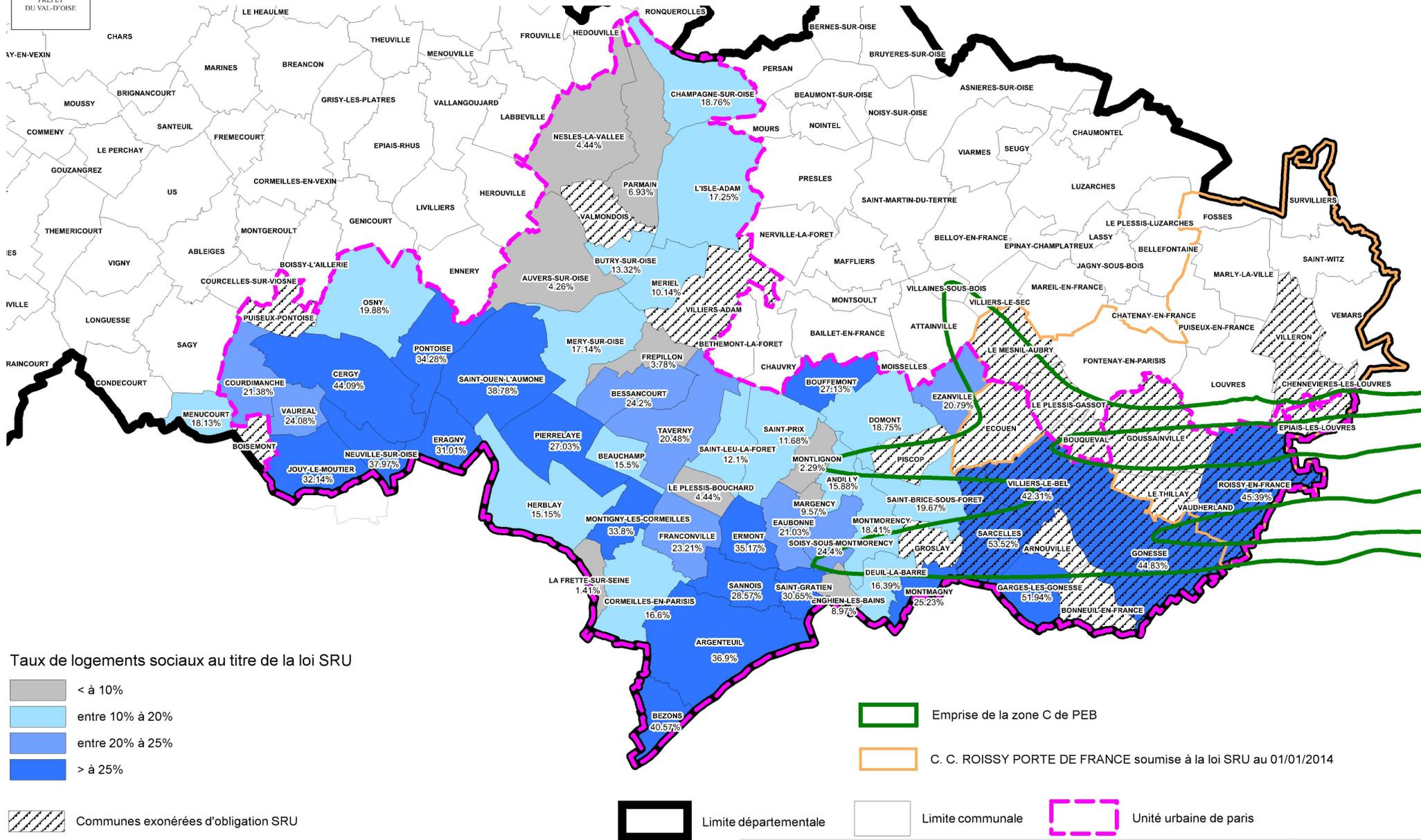
Sources : ©IGN BDTopo ; DDT95  
Auteur : DDT95 - BVAT/PG  
Date : 25 janvier 2013

PEB : Plan d'exposition au bruit  
SRU : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain



N° 13\_01\_1266

# Taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 au titre de la loi SRU



Sources : ©IGN BDTopo ; DDT95

Auteur : DDT95 - BVAT/PG

Date : 25 janvier 2013

PEB : Plan d'exposition au bruit

SRU : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain

5 0 5  
Kilomètres

N° 13\_01\_1266

## La situation dans le Val d'Oise

### Obligations de réalisation pour atteindre 25% de LLS par EPCI

EPCI	Résidences principales au 01.01.2012	Nombre de logts sociaux au 01.01.2012	Nombre de logements sociaux restant à réaliser pour atteindre 20%	Nombre de logements sociaux restant à réaliser pour atteindre 25%	Nombre de logements supplémentaires à réaliser avec le passage à 25%
CA Cergy-Pontoise	15051	3215	42	548	+ 506
CA Le Parisis	51197	9530	1307	3269	+ 1962
CA Val et Forêt	22396	3242	1338	2357	+ 1019
CA Vallée Montmorency	33301	5749	1238	2576	+ 1338
CC Haut Val d'Oise	1738	326	22	109	+ 87
CC Ouest Plaine France	14743	2886	92	800	+ 708
CC Vallée Oise 3 Forêts	7047	1004	405	758	+ 353
CC Vallée de L'Oise	9843	1024	945	1437	+ 492
CC Vallée Sausseron	765	34	119	157	+ 38
<b>TOTAL RESTANT A REALISER</b>			<b>5508</b>	<b>12011</b>	<b>+ 6504</b>

## Le principe d'obligation triennale confirmé

- **Bilan triennal** → **objectif atteint (sinon carence)** → **prélèvement (+ majoration)**
- **Nouveauté : rythme de rattrapage accru si les objectifs triennaux ne sont pas atteints**

Rappel : SRU fixait par période triennale un objectif de rattrapage de 15 % par rapport au nombre de logements manquants, et ce quel que soit le chiffre réalisé dans la période précédente.

**La loi Duflot fixe une échéance à 2025 pour atteindre le taux de 25% de LLS**

Le délai de 12 ans restant à courir est divisé en 4 nouvelles périodes triennales, numérotées de 5 à 8 (elles s'ajoutent aux 4 périodes comptées à partir de 2002).

- Pour 2014-2016, l'objectif de rattrapage sera égal au  $\frac{1}{4}$  du nb de logements manquants pour atteindre le taux légal minimum de 25 % ;
- 2017-2020 : objectif =  $\frac{1}{3}$  du nb de logements manquants
- 2021-2022 :  $\frac{1}{2}$  du nb de logements manquants
- **2023-2025 : la totalité du nb de logements manquants**

## Le principe d'obligation triennale confirmé

- **Une période transitoire en 2013**

- Objectif pour la période 2011-2013 inchangé
- Objectif 2013 spécifique (post-loi Duflot = 3/12)

**c'est  $\frac{1}{4}$  de l'objectif triennal de la 4ème période (2011-2013) qui devra être réalisé entre le 1er avril et le 31 décembre 2013.**

Si,

- Objectif triennal non atteint
- Objectif 2013 non atteint,

Alors conséquences possibles sur les prélèvements.

## Le principe de carence maintenu

- *Appliqué au regard de la non-atteinte de l'objectif triennal*
- *Prise d'un arrêté de carence*
- *Conséquences :*

Transfert du droit de préemption urbain au préfet

Prélèvement et éventuelle majoration

Proposition de signature :

- d'un contrat de mixité sociale engageant la commune, l'État et l'EPFVO pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux
  - d'une convention de veille et de maîtrise foncière
- Aujourd'hui, le Val-d'Oise compte 8 communes carencées.  
5 contrats de mixité sociale signés aujourd'hui.

## Les conséquences en matière de carence

→ ***Le nombre de communes carencées  
est susceptible d'augmenter fortement***

***Exemple d'une commune de moins de 8.000 habitants  
avec - de 5% de logements sociaux***

- > Résidences principales : 3000
- > Nombre de LLS : 135 soit 4,5 % de ses résidences principales
- > Manque pour atteindre 20 % : 470 LLS
- > Manque pour atteindre 25 % : 620 LLS
  - > Objectifs triennaux 2011-2013 : **70 LLS**
  - > Objectifs triennaux **2014-2016** : **150 LLS**

## Les conséquences en matière de carence

### *Exemple d'une commune de 12 000 habitants avec plus de 15 % de logements sociaux*

- > Résidences principales : 5000
- > Nombre de LLS : 860 soit 17 % de ses résidences principales
- > Manque pour atteindre 20 % : 140 LLS
- > Manque pour atteindre 25 % : 390 LLS
  - > Objectifs triennaux 2011-2013 : **20 LLS**
  - > Objectifs triennaux **2014-2016** : **77 LLS**

# Les prélèvements

## *La majoration et la limitation du prélèvement*

- **Nouveau** : dans le cadre de la procédure de carence, le Préfet pourra décider de **multiplier le prélèvement jusqu'à 5 X** (au lieu de 2X précédemment)
- Le prélèvement majoré **ne peut excéder 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement** de la commune
- **Nouveau** : pour les communes carencées et aisées (potentiel fiscal par habitant (PFH) est supérieur à 150 % du PFH médian des communes prélevées), le prélèvement pourra **atteindre 7,5 % des dépenses de fonctionnement**

## Les prélèvements

### Exemple d'une commune de 8 000 habitants

	Duflot 25%	Ancien 20 %
Nombre de logements manquants	352	220
Potentiel fiscal par habitant en 2012	791 €	791 €
Montant du prélèvement par logement manquant (1)	158 €	158 €
Montant brut du prélèvement	<b>55 686 €</b>	<b>34 804 €</b>
Montant brut prélèvement X 5	<b>278 432 €</b>	
Montant du prélèvement Brut majoré de 46 % (2)		<b>50 814 €</b>
montant -A- du prélèvement plafonné (3)		
Plafond : 5 % des dépenses réelles de fonctionnement (DRF) soit :	298 316 €	

## Les prélèvements

### *Les conditions d'exemption sont élargies*

**Précédemment** : exemption des communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est sous zone C d'un Plan d'exposition aux bruits :

#### **Nouveauté** :

- > inconstructibilité inhérente à des :
  - plans de prévention des risques naturels,
  - plans de prévention des risques technologiques
  - plans de prévention des risques miniers

# Les prélèvements

## Qui en profite ?

- 1 - Les EPCI déléгатaires des aides à la pierre (nouveau) sont les bénéficiaires de premier rang  
→ **CA Cergy-Pontoise dans le VO**
- 2 - En Ile-de-France, les EPF d'État deviennent bénéficiaires de deuxième rang  
→ **EPFVO**

## Les prélèvements

*Création d'un fonds national pour financer les opérations de logements locatifs sociaux à destination des ménages fragiles*

→ *le FNDOLLTS*

- Alimenté par la majoration du prélèvement annuel
- Gestion assurée par la CGLLS

## Les prélèvements

**Le prélèvement est diminué de certaines dépenses**

***Les dépenses déductibles SRU (article L.302-7) :***

- subventions foncières
- travaux de viabilisation (en vue de projets de LLS)
- moins-values de terrains
- créations d'aires d'accueil des gens du voyage
- bail à construction, à réhabilitation ou emphytéotique

***Nouveau (loi Duflot)***

- traitement sols pollués (en vue de projets de LLS)

# Les prélèvements

## Montants 2013 pour le Val d'Oise

(Inventaire au 1er janvier 2012)

<i>Prélèvements bruts</i>	<i>1 100 k€</i>
<i>+ <u>Majorations communes carencées</u></i>	<i><u>200 k€</u></i>
<b>= Prélèvements bruts majorés</b>	<b>1 300 k€</b>
<i>- Exonérations (DSU et + de 15% de LLS)</i>	<i>150 k€</i>
<i>- Dépenses déductibles</i>	<i>535 k€</i>
<b>= Prélèvements nets</b>	<b>615 k€</b>
→	<b>EPFVO = 435 k€</b>
→	<b>FNDOLLTS = 180 k€</b>

## Nouvelles obligations en matière de typologie

### > Pour les communes non couvertes par un PLH :

- taux de PLAI = 30% mini
- taux de PLS = 30% maxi
- taux de PLS  $\leq$  20% si moins de 10% LLS

### > Pour les communes carencées :

Dans toutes les opérations de + de 12 logements (ou 800 m<sup>2</sup> de plancher) au moins 30 % des logements familiaux doivent être des logements locatifs sociaux, hors PLS.

- Rappel :
- 30 % de la population peuvent prétendre à un PLAI
  - 60 % de la population peuvent prétendre à un PLUS
  - 80 % de la population peuvent prétendre à un PLS

## Une politique de l'habitat à l'échelle intercommunale

- › *La loi SRU a amorcé une refonte du contenu des PLH, renforçant leur caractère programmatique et leur imbrication aux autres outils de la planification urbaine,*
- › les intercommunalités compétentes en matière de PLH ont la faculté de répartir sur leur territoire l'objectif de production de logements locatifs conventionnés,
- › les PLH intercommunaux sont ainsi affirmés comme :
  - instruments d'une relance et d'une meilleure répartition spatiale de la production d'offre sociale,
  - supports des politiques d'aménagement urbain.

# *LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX*

## Les objectifs de financement de Logements Locatifs Sociaux 2013

> L'objectif pour l'Île-de-France est de 47 380 LLS.

Il est réparti par type de financement de la manière suivante :

<b>PLAI</b>	<b>8 950</b>	<b>18,9 %</b>
<b>PLUS</b>	<b>18 700</b>	<b>39,5 %</b>
<b>PLS</b>	<b>19 730</b>	<b>41,6 %</b>

> Pour le Val-d'Oise, il est de 2 814 LLS.

<b>PLAI</b>	<b>510</b>	<b>18,1 %</b>
<b>PLUS</b>	<b>1 047</b>	<b>37,2 %</b>
<b>PLS</b>	<b>1 257</b>	<b>44,7 %</b>

# Les objectifs de financement de Logements Locatifs Sociaux 2013

- Par rapport 2012 ( 2 227 LLS), **augmentation globale de 26%**
- L'augmentation porte principalement sur le nombre de PLS :  
**571 PLS en 2012    1 257 PLS en 2013**
- Augmentation d'une centaine de LLS financés en PLUS et PLAI avec un transfert de financement du PLUS vers le PLAI
- Répartition entre la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (Délégitaire des aides à la Pierre) et le reste du Val-d'Oise :

	<b>PLAI</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLS</b>	<b>Total</b>
<b>CACP</b>	<b>90</b>	<b>140</b>	<b>200</b>	<b>430</b>
<b>DDT 95</b>	<b>420</b>	<b>907</b>	<b>1 057</b>	<b>2 384</b>
<b>Val-d'Oise</b>	<b>510</b>	<b>1 047</b>	<b>1 257</b>	<b>2814</b>

# L'enveloppe de financement 2013

- Montant de l'enveloppe pour l'Île de France : **316 M€**, dont **103 M€** d'Action Logement.
- Principe du financement par Action Logement : 1€ de Prime d'Insertion ou de Surcharge Foncière délivré par l'État = 1€ de subvention de la part d'Action Logement.
- Pour le Val-d'Oise :
  - l'enveloppe 2013 sera de **18 M€** dont **5,2 M€** d'Action Logement.
  - En 2012, **12,2M€** de subventions engagées
  - En 2012, **49M€** d'aides fiscales et de circuit (TVA à taux réduit, exonération de TFPB, bonification des prêts)

## La Programmation 2013

- › **Enquête de programmation des aides à la pierre pour l'année 2013 envoyée le 18 janvier 2013**
- › **Retour des réponses pour le 22 février 2013.**
- › **60% seulement des bailleurs consultés ont répondu.**
- › **La programmation 2013 serait, après exploitation des retours d'environ :**

	<i>PLAI</i>	<i>PLUS</i>	<i>PLS</i>	<i>Total</i>
<i>Nb de LLS</i>	<b>881</b>	<b>996</b>	<b>1 434</b>	<b>3 311</b>

- › **Faiblesse des demande de PLUS**
- › **Nombre important de PLS lié à la cession de 849 LLS ICADE**



*Fin*