



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE du VAL-DE-MARNE

## Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

### Le logement social :

- Enjeux et objectifs
- Quotas et pénalités
- Outils (préemptions, contrat de mixité sociale etc. )

9 octobre 2019

*Catherine Larrieu, directrice DRIHL Val-de-Marne*



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET  
du  
VAL-DE-MARNE

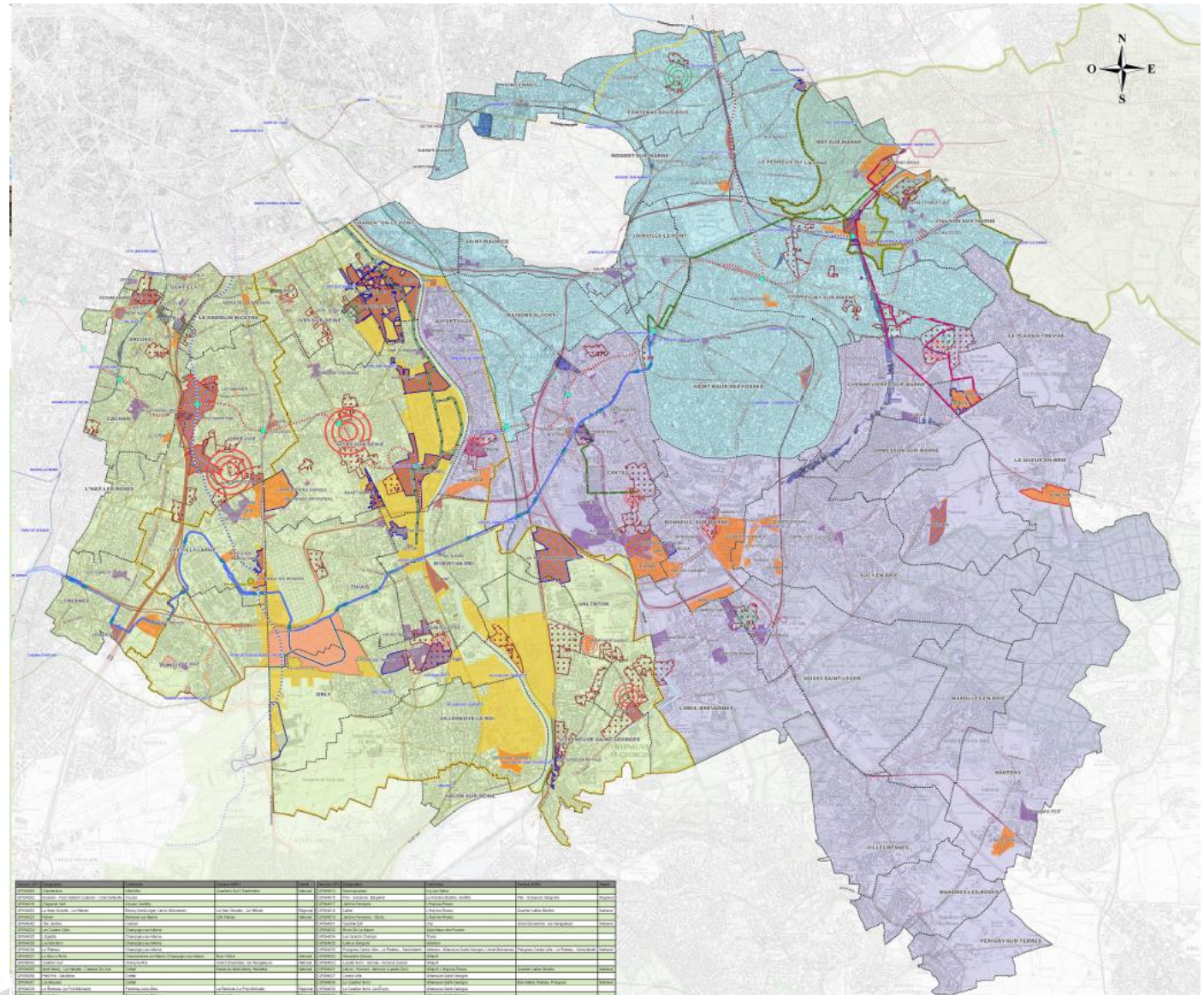
DIRECTION RÉGIONALE  
ET INTERDÉPARTEMENTALE  
DE L'HÉBERGEMENT  
ET DU LOGEMENT



# Un département marqué par de fortes inégalités territoriales en termes de ressources et des évolutions urbaines fortes

- 1,35 million d'habitants dans le Val-de-Marne :
- revenu médian annuel : 21 700 €
- de fortes inégalités territoriales

De nombreux secteurs et quartiers en mutations fortes et programmes de renouvellement urbain



# Des logements sociaux : pour qui ?

**Article L.441-1 (2015) :** « *La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à **améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées** ».*

*“L’attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement et doit favoriser **l’égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers**”.*

**Loi ALUR :** « *Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal* ».

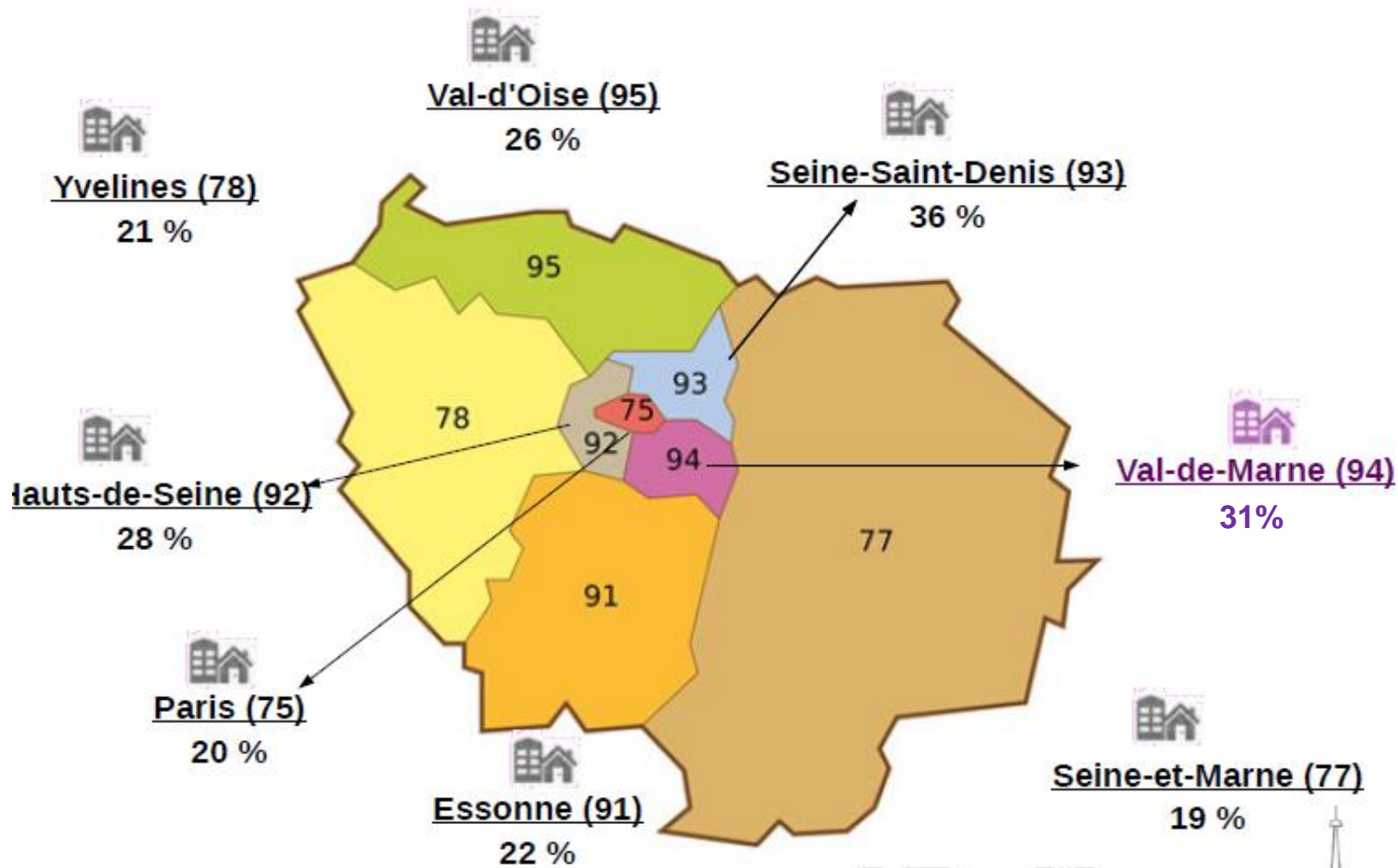


PREFET  
du  
VAL-DE-MARNE

DIRECTION RÉGIONALE  
ET INTERDÉPARTEMENTALE  
DE L'HÉBERGEMENT  
ET DU LOGEMENT



# Taux de logements locatifs sociaux en Ile de France

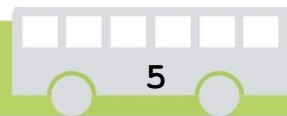
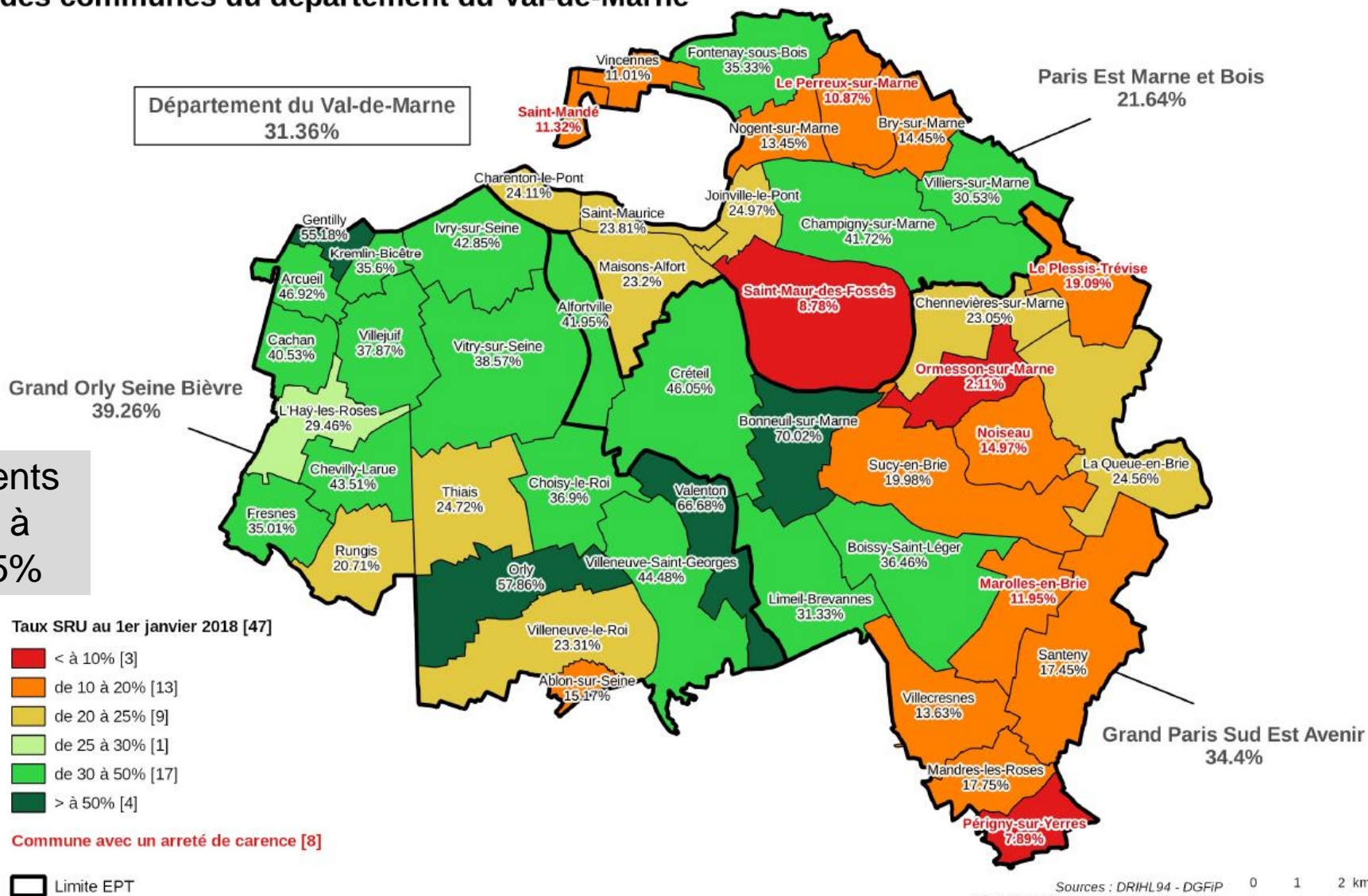


# Un parc social inégalement réparti sur le département , concentré notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville

Part des logements locatifs sociaux dans le parc des résidences principales au 1er janvier 2018  
des communes du département du Val-de-Marne

**180 000**  
**logements**  
**sociaux**  
environ dans  
le Val-de-  
Marne, soit  
31% des  
logements

Taux de logements  
locatifs sociaux à  
Marolles : 11,95%



# Quels enjeux pour le logement social dans le Val-de-Marne ?

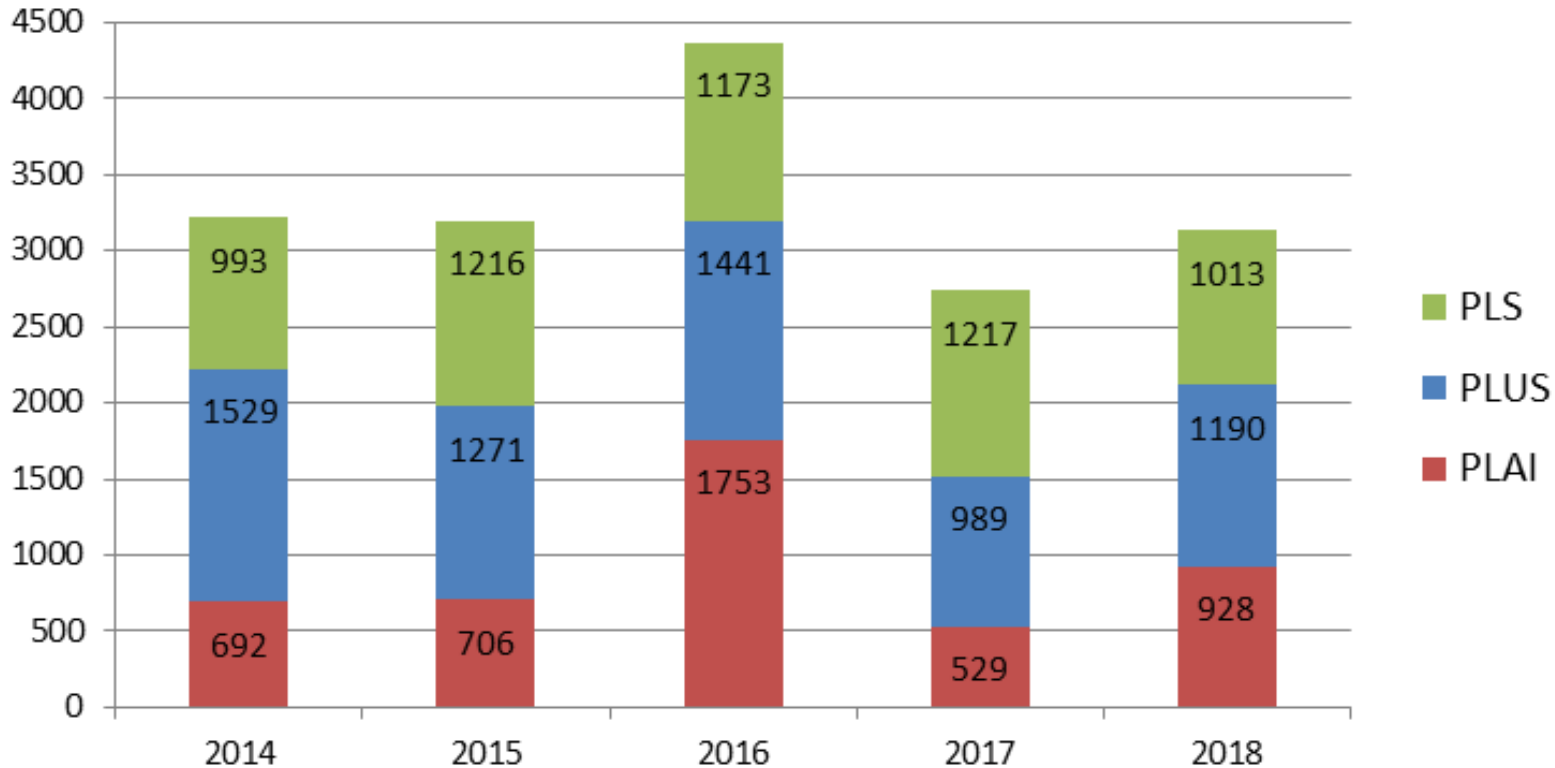
## Données générales

- **Demande en logement social et attributions à des demandeurs :**
  - **92 000 demandeurs de logement social** à fin 2018 sur une commune du département (*donnée SNE*) ;
  - **dont 5 300 reconnus prioritaires** (droit au logement opposable ou autres critères de priorité)
  - **9 151 attributions de logement** (logements neufs ou logements devenus vacants), dont environ 1/3 par production de nouveaux logements
- **Développement du parc de logement social :**
  - **3131 nouveau logements sociaux agréés en 2018** dans le Val-de-Marne
  - **Sous diverses formes :**
    - logement social familial ordinaire
    - conversion de logements existants
    - Offres correspondant à des besoins spécifiques



# Evolution de la production LLS 2014-2018

## Production LLS 2014-2018 - évolution qualitative



### En 2018 :

- **54% de la production LLS 2018 en commune déficitaire** (vs 42% en 2017)
  - 70% de la production de PLAI 2018 en commune déficitaire (vs 52% en 2017 - 58% hors RS Thiais)
- ⇒ **Plus d'un tiers de la production LLS2018 (37%) en commune carencée, avec une attention pour limiter la part de PLS dans ces opérations et un maintien d'un volume minimal de PLAI**



# La loi SRU = ?

La Loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) du 13 décembre 2000 :

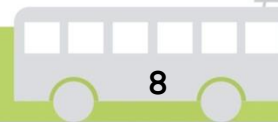
- Une loi importante qui est venue bouleverser
  - ✓ le droit de l'urbanisme (création des PLU)
  - ✓ mais surtout le droit du logement social en France (article 55)
- Une loi qui a fondé une obligation en 2 temps :
  - ✓ **Obligation annuelle de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux dans son parc de logement** pour les communes appartenant à des agglomérations de +50 000 hab comprenant au moins une commune de +15 000 hab
    - => Si non atteinte, mise en place d'un **prélèvement** fiscal sur le budget de la commune (avec système de dépenses déductibles)
  - ✓ **Création d'une obligation de rattrapage triennale** (15 % des LLS manquants)
    - => Si non atteinte, possibilité de sanctionner les communes = la **carence**

**NB : Loi du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, dite LOV** - « la réalisation de logements sociaux est d'intérêt national » (art. 3) => Obligation portant sur très peu de communes / alternative soit verser une contribution financière, soit s'engager dans des actions foncières en vue de réaliser des logements sociaux



PREFET  
du  
VAL-DE-MARNE

DIRECTION RÉGIONALE  
ET INTERDÉPARTEMENTALE  
DE L'HÉBERGEMENT  
ET DU LOGEMENT





# La loi SRU a évolué au fil des années

- **Loi du 18 janvier 2013 (DUFLOT) : renforce le niveau et le rythme des obligations**
  - ✓ Pour l'application annuelle : **Passage du taux minimal à 25 %** pour les « territoires à enjeux »  
⇒ **toutes** les communes du Val-de-Marne concernées
  - ✓ Pour l'application triennale :
    - **Définition d'un rythme de rattrapage** (25 %, 33 %, 50 %, 100 %) avec une échéance à 2025 pour attendre le taux cible de 25 % ;
    - Introduction des **objectifs qualitatifs** dans les objectifs de rattrapage (au moins 30 % PLAI, au max 30 ou 20 % PLS) ;
    - **Renforcement des effets de la carence** (majoration renforcée du prélèvement, 30 % PLUS/PLAI dans opérations de +12 logts/800 m<sup>2</sup>, reprise des PC...
- **Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 :**
  - ✓ un renforcement des effets de la carence (gestion du contingent municipal pour les attributions de logements sociaux)
- **Loi ELAN du 23 novembre 2018 :**
  - ✓ quelques compléments sur les types de logements sociaux comptés,
  - ✓ quelques cas d'exemption (qui ne concernent pas Marolles-en-Brie)



# Le calcul du taux SRU

Inventaire final SRU  
de l'année n

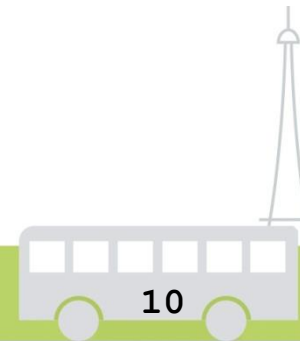
Nbre de résidences principales  
de l'année n

- ✓ Les résidences principales utilisées proviennent des informations issues de la taxe d'habitation (donnée DGFIP) = **décompte des locaux soumis à la taxe d'habitation au titre de la résidence principale**



PREFET  
du  
VAL-DE-MARNE

DIRECTION RÉGIONALE  
ET INTERDÉPARTEMENTALE  
DE L'HÉBERGEMENT  
ET DU LOGEMENT



# Communes déficitaires = prélèvement

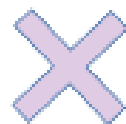
**SYSTEMATIQUE** pour les communes disposant de moins de 25 % de LLS  
(taux « SRU » établi par rapport à l'inventaire de l'année n)

x **Sauf les communes exemptées d'obligation SRU**

(décret liste du 28 décembre 2017 = Ablon-sur-Seine)

x **Sauf les bénéficiaires de la dotation de solidarité urbaine disposant d'au moins 20 % qui sont exonérées** (La Queue-en-Brie, Thiais et Villeneuve-le-Roi)

25 % Potentiel fiscal  
par habitant (L. 2334-4 CGCT)



Nombre de logements manquant pour attendre 25 % p

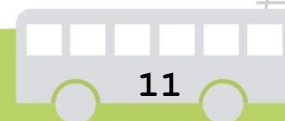
- ✓ **Plafonné à 5 %** du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune
- ✓ **Réduit des dépenses déductibles** réalisées par la commune en faveur de la production de logements sociaux (subvention à l'opérateur, cession de terrain, moins-value, travaux de viabilisation d'un terrain destiné à du logement social...).
- ✓ **Éventuellement majoré pour les communes carencées**

Non effectué si < 4 000 € (Joinville-le-Pont)



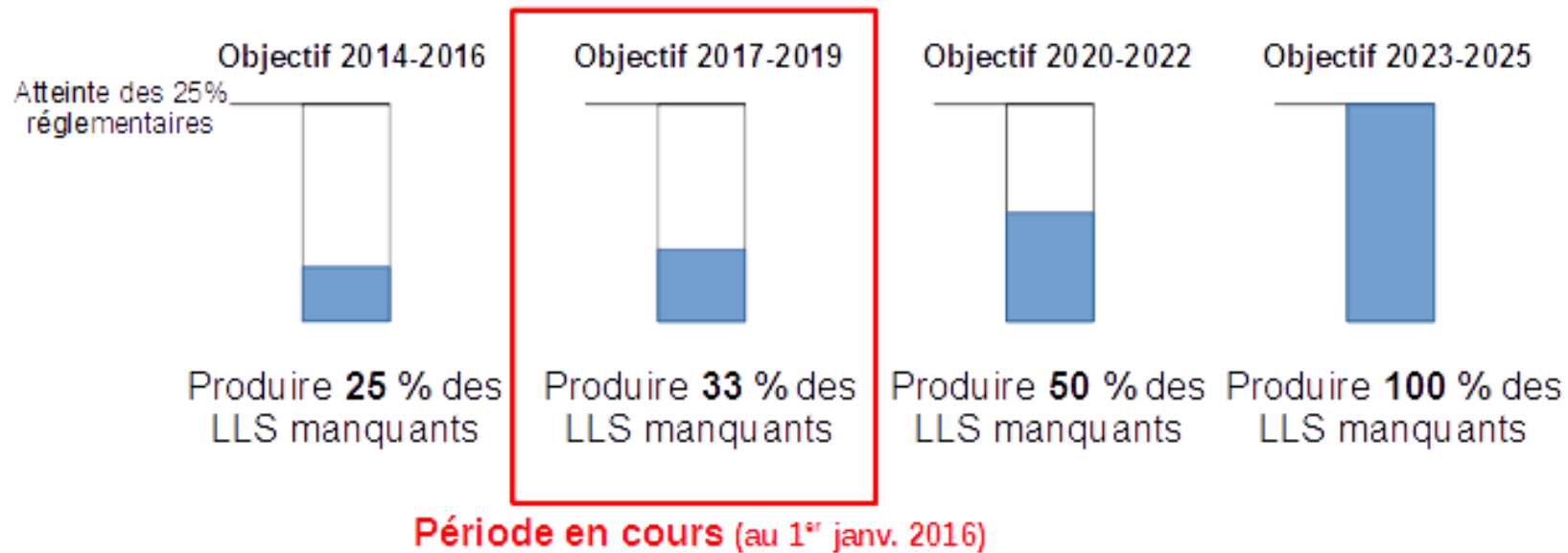
PREFET  
du  
VAL-DE-MARNE

DIRECTION RÉGIONALE  
ET INTERDÉPARTEMENTALE  
DE L'HÉBERGEMENT  
ET DU LOGEMENT



# Le calcul et la notification des objectifs triennaux

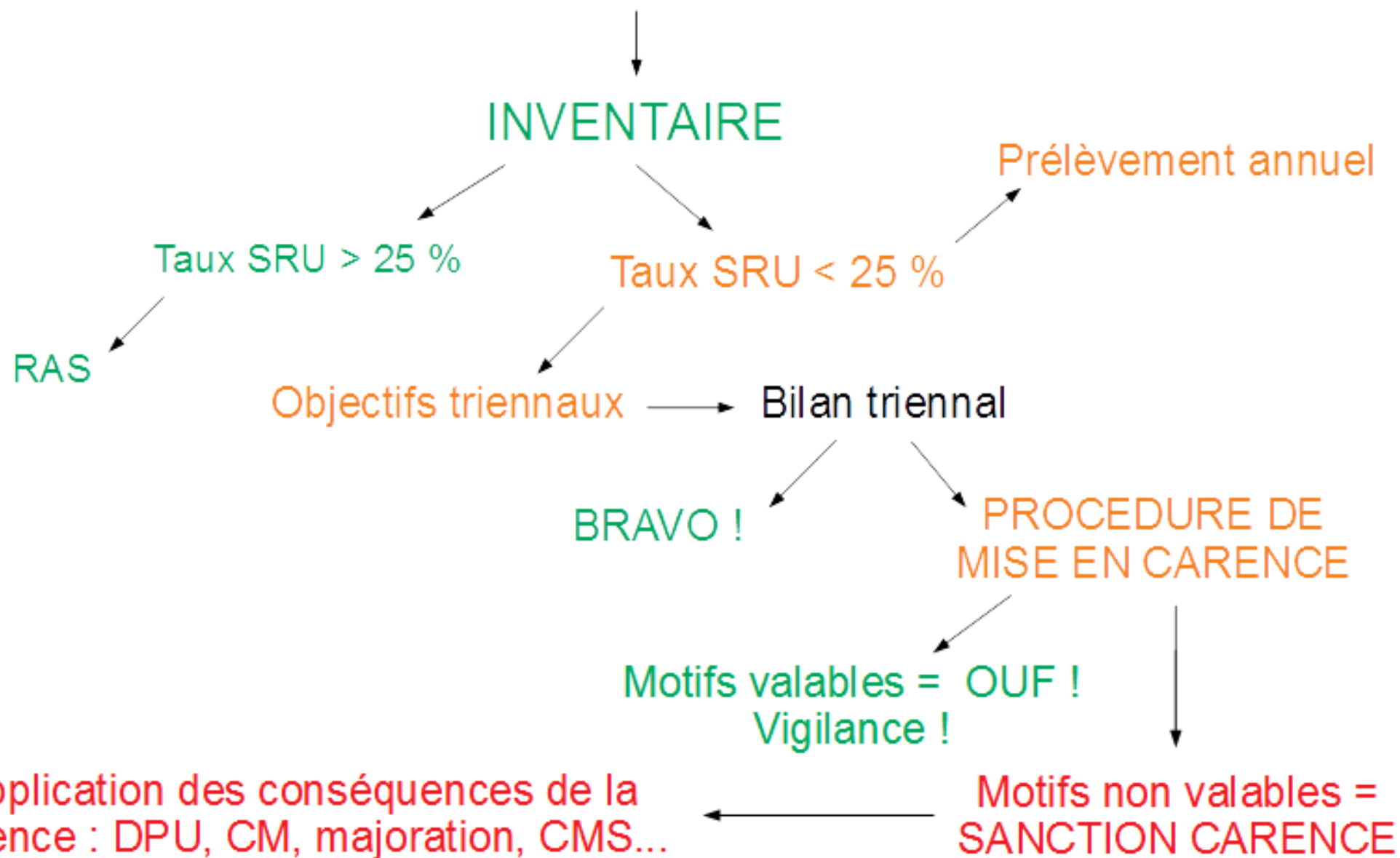
- La loi DUFLOT (2013) a fixé une échéance à **2025** pour atteindre 25% de LLS
- Définition d'un rythme pour les objectifs **quantitatifs**



- Définition d'objectifs **qualitatifs** par l'introduction des typologies de financement
  - ✓ Minimum 30 % de PLAi de l'objectif quantitatif
  - ✓ Maximum 30 % de PLS (20 % de PLS si commune <10 % de LLS) de l'objectif quantitatif



Toutes les communes du Val-de-Marne sont concernées par SRU



# Les conséquences de la « carence »

- **Transfert de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU)**, exercé par le Préfet qui pourra le déléguer (EPFIF ou bailleur) au cas par cas, pour réaliser une opération de construction de logements sociaux ou une opération incluant des logements sociaux
- **Reprise du contingent communal de logements sociaux** qui sera géré par la DRIHL94 de la même manière que le contingent préfectoral (avec prise en compte des critères de priorité définies par la loi pour les attributions)
- **Dans toutes les opérations de construction de plus de 12 logements (ou plus de 800 m<sup>2</sup> de plancher) au moins 30 % des logements familiaux doivent être des logements locatifs sociaux (PLAi/PLUS), hors PLS !**

Le Préfet de département peut également :

- Appliquer une **majoration du prélèvement annuel**, pouvant atteindre **400 % (x5)**
- Reprendre les autorisations d'urbanisme (**Permis de construire**) sur des secteurs définis

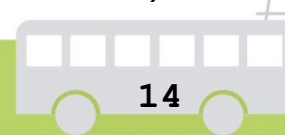
## Une réévaluation de situation tous les trois ans

- *Sur 2017-19, les deux dispositions facultatives ne sont pas mises en œuvre pour Marolles (donc une pénalité financière mais sans majoration)*

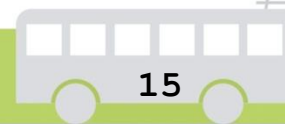


PREFET  
du  
VAL-DE-MARNE

DIRECTION RÉGIONALE  
ET INTERDÉPARTEMENTALE  
DE L'HÉBERGEMENT  
ET DU LOGEMENT



# La vie d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner



# Le Contrat de Mixité Sociale (CMS)

**Contrat bipartite entre l'État et la commune, établi au moins pour la durée d'une période triennale (à Marolles, choix fait = 2017-2025) :**

- **Expose le contexte territorial et urbain** (très hétérogènes selon les communes carencées du Val-de-Marne; mais des contraintes, diverses, existent partout)
- **Rappelle le contexte réglementaire et les objectifs à atteindre, tant qualitatifs que quantitatifs**
- **Précise les actions retenues par la commune pour la mise en œuvre opérationnelle du CMS** (action foncière, urbanisme réglementaire, urbanisme opérationnel et programmation, financement)
- **Recense les projets d'opérations de logements réalisables à court et moyen terme** (liste qui sera actualisée régulièrement)

**Et**

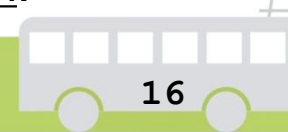
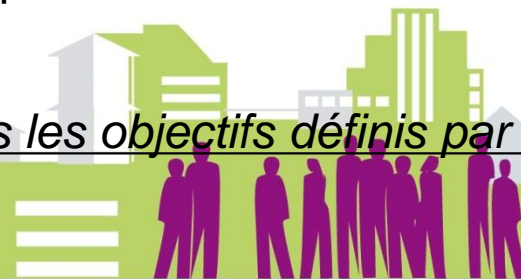
- **Donne une perspective sur l'atteinte des objectifs de la période en cours et une visibilité sur la / les suivantes**
- **à travers un tableau élaboré en 2018 permettant un suivi annuel uniformisé à toutes les communes**, permettant un travail sur les conditions de mise en œuvre ainsi que l'évaluation

**NB : le CMS ne modifie pas les objectifs définis par la loi.**



PREFET  
du  
VAL-DE-MARNE

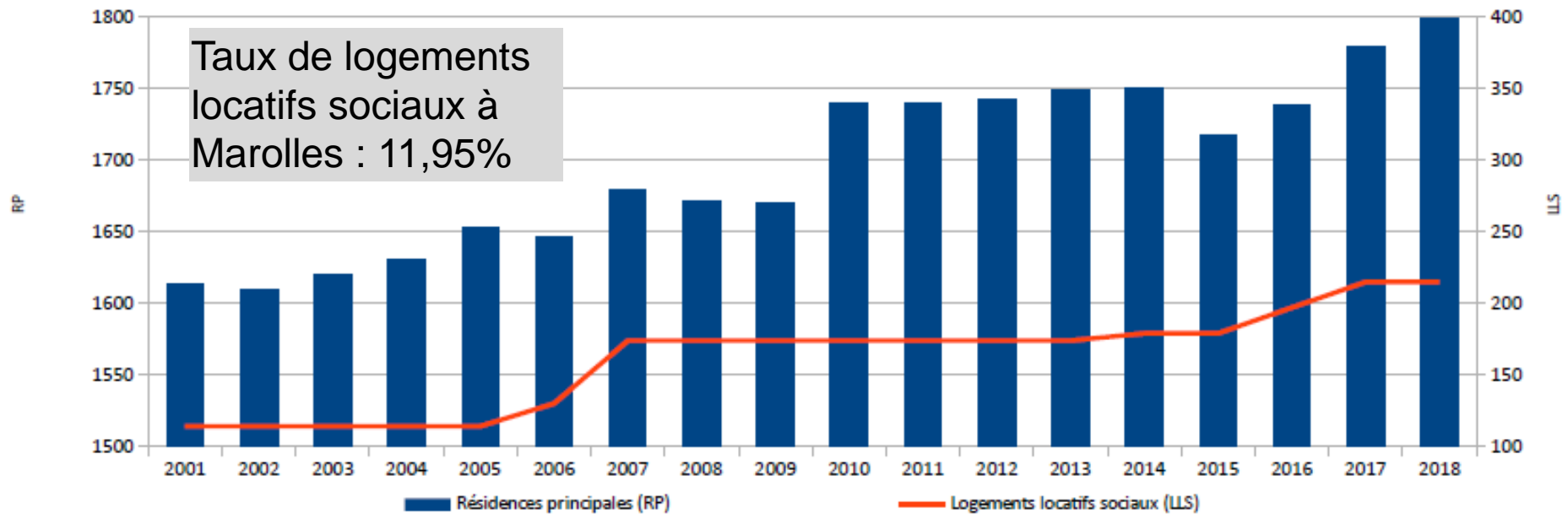
DIRECTION RÉGIONALE  
ET INTERDÉPARTEMENTALE  
DE L'HÉBERGEMENT  
ET DU LOGEMENT





# Marolles : quelques chiffres

Evolution du nombre de logements - Commune de Marolles-en-Brie



**Pour la période 2017-2019** : aucun logement social produit en 2 ans, *pour un objectif de 78 logements sociaux sur 3 ans*

<b>Objectifs quantitatifs</b>	- Soit 33% du nombre de LLS manquants au 1er janvier 2016	78
<b>Objectifs qualitatifs</b>	- PLS (maxi 30%)	23
	- PLAi+ PLUS (mini 40%)	32
	- PLAi (mini 30%)	23

- ✓ Un taux actuel de pénalité minimal, mais qui sera réévalué pour 2020-22
- ✓ En 2019, pas de pénalité payée par Marolles, par prise en compte de dépenses déductibles antérieures faites en faveur du logement social

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>



# Tous les 3 ans, une évaluation

Cette évaluation porte sur...

- ✓ Le **niveau de la commune par rapport au taux de 25%** de logements sociaux et aux objectifs triennaux précédents
- ✓ La **diversité des types de logements sociaux**, avec une part suffisante de logements très accessibles (les « PLAI »)
- ✓ Les **moyens et outils mis en œuvre effectivement** pour développer l'offre

→ **Adapter le développement de l'offre aux réalités de la commune; choisir comment insérer au mieux, quels types de logements proposer** (logement social familial ordinaire, conversion de logements existants, offres adaptées à des besoins spécifiques ...)

→ **Dans le respect des règles (urbanisme etc. ) de la commune**

Prochaine évaluation: 1<sup>er</sup> semestre 2020

