



Textes Officiels

Circulaire du 30 Janvier 2008 construction de logements sociaux par les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU

LE MINISTRE

Paris, le 30 janvier 2008

N/REF : CAB/PB/LCA

A

Mesdames et Messieurs les Préfets

Objet : construction de logements sociaux par les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU

La crise actuelle du logement ne peut être surmontée que par un effort de construction important et durable. Le Président de la République et le Gouvernement se sont ainsi engagés sur un volume de construction annuelle de 500 000 logements neufs, dont 120 000 logements locatifs sociaux. Une offre de logements importante et diversifiée est en effet nécessaire pour répondre aux attentes de tous nos concitoyens et, plus spécifiquement, pour réussir la mise en oeuvre du droit au logement opposable (DALO).

Dans ce contexte, nos concitoyens ne peuvent accepter que, dans certaines communes, l'insuffisance de logements sociaux perdure sans une action vigoureuse de l'Etat.

Les objectifs de construction sont ambitieux au regard des résultats actuels. Ils ne peuvent être atteints que par la mobilisation de tous les acteurs, sur tous les territoires. Pour le logement social, ceci m'amène à mettre tout particulièrement l'accent sur la contribution attendue de la part des communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), à hauteur de leurs obligations législatives.

Le niveau de construction en logements sociaux pour atteindre le seuil de 20 % est évalué par période triennale conformément aux articles L. 302-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

1 - Bilan sur la deuxième période triennale et constat de carence

Le bilan de la première période triennale d'application de la loi (2002 - 2004) montre que certaines communes atteignent, voire dépassent de façon significative, les objectifs qui leur sont fixés. Je souhaite soutenir et encourager l'action de ces maires bâtisseurs.

Pour de nombreuses autres communes, les résultats sont nettement en deçà des objectifs. De multiples facteurs ont pu expliquer ces décalages, notamment pour cette première période, comme le coût du foncier, le temps nécessaire à l'évolution des documents d'urbanisme et au montage des opérations, et enfin, de façon plus rarement évoquée mais souvent sous-jacente, la crainte et le rejet du logement social par les habitants, voire par certains élus locaux.

Au cours des prochaines semaines, vous allez établir, conformément à la loi, le bilan de la deuxième période triennale (2005 - 2007). La procédure de constat de carence, qui se concrétise par un arrêté préfectoral, après information de la commune et avis du comité régional de l'habitat (CRH), vise les communes n'ayant engagé aucun programme de logements sociaux ou des programmes en volume inférieur à l'objectif qui leur était assigné.

Je vous demande de faire preuve de rigueur en engageant cette procédure pour chaque commune qui se trouve dans cette situation.

Vous me rendrez compte, d'ici le 30 mars 2008, sous le timbre de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC) de la réalisation des objectifs triennaux ainsi que de l'ensemble des procédures de constat de carence que vous allez engager.

Vous me ferez parvenir pour le 30 juillet 2008 sous le même timbre l'ensemble des arrêtés pris en faisant clairement apparaître la majoration qui sera appliquée aux prélèvements définis à l'article L. 302-7.

2 – Analyse du contexte communal

Je compte sur votre mobilisation pour assurer la réalisation d'opérations de logements sociaux dans les communes relevant de l'article 55.

La loi portant engagement national pour le logement (ENL) a prévu que, pour chaque commune n'ayant pas atteint la totalité de son objectif triennal, vous réunissiez une commission chargée d'examiner les difficultés rencontrées par la commune, d'analyser les possibilités et les projets de réalisation de logements sociaux et de définir des solutions permettant d'atteindre ces objectifs. Je vous demande de constituer et de réunir effectivement ces commissions avant la fin du 1er semestre. Vous les présiderez personnellement avec un esprit concret et opérationnel afin de trouver, avec les maires eux-mêmes, les moyens de débloquer la production de logements sociaux.

Vous me ferez parvenir, sous le timbre de la DGUHC, un tableau synthétique des décisions prises. Si l'analyse du contexte local de la production de logements sociaux montre notamment que les difficultés de construction du logement social concernent aussi tous les autres produits immobiliers et que, pour des raisons objectives, il n'a pas été possible de recourir à l'acquisition de logements existants, vous saisirez, au plus tard le 1er septembre 2008, la commission nationale compétente pour de tels cas. Il est prévu qu'elle se réunisse à l'automne 2008. Je prendrai avant la fin de l'année les décisions nécessaires sur la base de ses recommandations.

Dans le cas contraire, vous n'hésitez à doubler le prélèvement majoré prévu dans l'arrêté de constat de carence que vous aurez pris.

3 – Mise en oeuvre d'un programme de construction

A l'issue de cette étape de diagnostic partagé de la situation, l'objectif fondamental est d'aboutir à un programme de construction assorti d'un échéancier de réalisation, dont il vous appartient d'animer le suivi pour garantir la réalisation de logements sociaux sur ces communes. Cette démarche de projet, pour laquelle vous désignerez un pilote au sein de vos services, associera naturellement les acteurs concernés, notamment la commune, l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et éventuellement le délégataire des aides à la pierre, les bailleurs sociaux présents sur le territoire de la commune ou invités à intervenir pour renforcer une capacité de production locale qui s'avérerait insuffisante, l'établissement public foncier s'il existe.

Pour les communes en constat de carence, si le travail partenarial n'aboutit pas, vous utiliserez la possibilité offerte par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation de conclure une convention avec un organisme en vue de la construction de logements, impliquant une contribution financière directe de la commune.

Pour les communes ayant fait l'objet de constat de carence et pour lesquelles aucune réalisation significative n'a été engagée, vous mettrez en oeuvre immédiatement la procédure.

Vous en informerez la DGUHC.

Christine BOUTIN

© L'Union sociale pour l'habitat 2008