

Projet de décret portant déduction des dépenses d'intermédiation locative des prélèvements prévus à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation et autres dispositions relatives à l'application des articles L.302-5 et suivants du même code

Présentation synthétique

L'article 34 de la loi du n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a modifié les dispositions législatives d'application de l'article 55 de la loi SRU, codifiées aux articles L. 302-5 à L. 302-9-4 du code de la construction et de l'habitation, pour d'une part prendre en compte les dépenses en faveur de l'intermédiation locative dans les dépenses déductibles des prélèvements effectués sur le budget des communes soumises à l'article L. 302-7, et d'autre part pour instituer une obligation de financement des logements faisant l'objet d'une intermédiation locative par les communes mises en état de carence par le préfet en application de l'article L. 302-9-1.

Le présent projet de décret porte sur l'application de cette mesure. Il précise les conditions de prise en compte des dépenses d'intermédiation locative dans le processus existant de déclaration par les communes des dépenses déductibles de leur prélèvement. Il fixe également les plafonds annuels au-delà desquels ces dépenses ne peuvent être déduites et au-delà desquels leur financement ne peut pas être imposé aux communes carencées.

Par ailleurs, le présent projet de décret procède à des améliorations de la réglementation relative à l'application de l'article 55 de la loi SRU précitée, pour tenir compte des difficultés opérationnelles que les insuffisances ou incomplétudes des dispositions en vigueur engendrent localement, et qui nuisent à l'application stricte et homogène d'un dispositif que le Gouvernement entend consolider, pour renforcer la mixité sociale en tout point du territoire.

Ces améliorations portent sur la définition de la décroissance démographique des établissements publics de coopération intercommunale et des agglomérations mentionnée au 6^{ème} alinéa de l'article L. 302-5 qui conduit à l'exemption des obligations prévues au même article pour leurs communes membres, sur la définition des dépenses réelles de fonctionnement prise en compte pour le calcul des plafonds définis aux articles L. 302-7 et L. 302-9-1 à partir desquels le prélèvement SRU et le prélèvement majoré définis aux mêmes articles ne sont pas opérés sur les budgets des communes déficitaires en nombre de logements sociaux, et sur la date limite relative à la saisine de la commission nationale définie au II de l'article L. 302-9-1-1, par la commission départementale définie au I du même article, comme sur la date limite à laquelle cette commission nationale doit émettre son avis.

Ces améliorations portent également sur la gestion du fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) institué par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, et au nécessaire suivi dans le temps de l'occupation des logements financés par ce fonds.

A cet effet, le présent décret harmonise les modalités de gestion du FNDOLLTS et du fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL), ces deux fonds étant gérés par la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Il précise également, pour les

logements bénéficiant du financement complémentaire, le contenu de la convention spécifique à conclure avec l'Etat en contrepartie de ce financement complémentaire pour les organismes d'habitation à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte, les maîtres d'ouvrage d'insertion et les collectivités territoriales ou leurs groupements. Il prévoit que la même procédure s'applique en cas de location / sous-location mais exclut la possibilité de réaliser de l'hébergement dans les logements bénéficiant du financement complémentaire. Il prévoit en outre la possibilité pour le représentant de l'Etat de déléguer à l'établissement public de coopération intercommunale la signature et le suivi des conventions susmentionnées, l'élargissement des sanctions pécuniaires définies à l'article L. 342-14 dans le cas où le bénéficiaire des subventions complémentaires méconnaîtrait les règles figurant dans ces conventions et l'élargissement de la dérogation prévue à l'article R. 441-3 à l'obligation de présenter à la commission d'attribution des logements (CAL) au moins 3 demandes pour ces logements. Les conditions de présentation des futurs occupants de ces logements doivent être réglées par ces mêmes conventions.

Le présent projet de décret traduit également réglementairement les modalités de prise en compte des places de centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) dans la liste des logements sociaux définie à l'article L. 302-5 du CCH, en application de l'article 25 de la loi n° 2015-925 du 29 juillet 2015 relative à la réforme du droit d'asile.

Liste des mesures du décret

A) Dispositions relatives à l'intermédiation locative

Prise en compte de l'intermédiation locative dans les dépenses déductibles des prélèvements effectués sur le budget des communes soumises à l'article L. 302-7 du CCH (prélèvement au titre de l'article 55 de la loi SRU) : définition des conditions de prise en compte et des plafonds afférents.

B) Autres dispositions relatives à l'article 55 de la loi « SRU » (hors IML)

- Définition de la décroissance démographique mentionnée au 6^{ème} alinéa de l'article L. 302-5 du CCH qui, si elle est avérée dans un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou une agglomération, permet d'exempter les communes membres de ses obligations au titre de l'article précité à la condition qu'elles appartiennent à un EPCI disposant d'un PLH exécutoire.
- Modalités de décompte des logements dans les centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés à l'article L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles, dans la liste des logements sociaux définis à l'article L. 302-5 du CCH en application de l'article 25 de la loi n° 2015-925 du 29 juillet 2015 relative à la réforme du droit d'asile.
- Définition des dépenses réelles de fonctionnement mentionnées aux articles L. 302-7 et L. 302-9-1 du CCH dont le montant est pris en compte dans l'assiette du calcul du plafond au delà duquel respectivement, le prélèvement SRU et le prélèvement SRU majoré n'est pas effectué.
- Encadrement des délais de saisine de la commission départementale et de la commission nationale définies à l'article L. 302-9-1-1 du CCH.

C) Modalités de gestion du FNDOLLTS

- Harmonisation des modalités de gestion par la CGLLS du FNDOLLTS avec celles relatives au FNAVDL, modifiées par le décret n° 2013-856 du 25 septembre 2013 relatif au fonds national d'accompagnement vers et dans le logement.
- Clarification des dispositions relatives à la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux, et aux conventions spécifiques aux logements financés par cette subvention.