

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Décret n° 2013-670 du 24 juillet 2013 pris pour l'application du titre II de 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

NOR : ETLL1307423D

Publics concernés : Etat, établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, communes et bailleurs sociaux.

Objet : mise en œuvre de 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 :

1. Modalités suivant lesquelles les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation dont 25 % des résidences principales doivent être constituées de logements locatifs sociaux peuvent voir ce taux minoré à 20 % et peuvent être exemptées d'atteindre un seuil lorsqu'elles s'inscrivent dans une agglomération ou un EPCI en décroissance démographique.

2. Modalités selon lesquelles des communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique, non incluses dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, doivent disposer, dans leur parc de résidences principales, d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

3. Eligibilité de l'ensemble des communes soumises à l'obligation de production de logements locatifs sociaux aux ressources des fonds d'aménagement urbain.

4. Institution d'un fonds de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux.

5. Création de la subvention spécifique destinée au développement d'une offre de logements locatifs très sociaux.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : 1. 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 a porté de 20 à 25 % la part exigible de logements locatifs sociaux au sein des communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France (3 500 habitants dans les autres régions) comprises dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ; la loi a toutefois prévu de maintenir ce taux à 20 % lorsque le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire. La loi a simultanément étendu le champ d'application de cet article aux communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique non incluses dans une agglomération ou un EPCI présentant les caractéristiques précitées. Elle a enfin prévu d'étendre les conditions d'exemption de l'obligation d'atteindre un seuil aux communes comprises dans un EPCI en décroissance démographique, à condition que l'EPCI soit doté d'un programme local de l'habitat.

Le présent décret précise les conditions de mises en œuvre de ces dispositions législatives : il indique les modalités suivant lesquelles la nécessité d'effectuer un effort de production supplémentaire doit être appréciée et définit les conditions dans lesquelles la croissance démographique au sein d'une commune et la décroissance démographique au niveau de l'agglomération ou de l'EPCI doivent être calculées.

Par ailleurs, s'agissant des dépenses pouvant être déduites du prélèvement auquel sont soumises les communes ne remplissant pas leur obligation en matière de mixité sociale, le décret modifie la réglementation pour prendre en compte leur élargissement au coût des travaux de dépollution et aux coûts liés aux fouilles archéologiques supportés par les communes ainsi que l'allongement de la durée du report du surplus de ces dépenses de deux à trois ans.

2. Le décret prévoit également que l'ensemble des communes soumises à une obligation de production de logements locatifs sociaux puisse bénéficier des sommes versées aux fonds d'aménagement urbain.

3. Le texte met en œuvre de nouvelles dispositions relatives à l'institution d'un fonds de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux en précisant, d'une part, les modalités de fonctionnement du fonds et, d'autre part, la composition et le mode de désignation des membres du comité de gestion.

L'utilisation des crédits du fonds est restreinte aux seuls logements prévus au II de l'article R. 331-1 (c'est-à-dire financés en PLAI) et réservés aux ménages dont la situation justifie une gestion locative adaptée et un loyer au mètre carré inférieur au loyer maximal prévu pour ces ménages.

4. Enfin, une subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux, venant s'ajouter à la subvention de l'Etat accordée aux logements prévus au II de l'article R. 331-1 en contrepartie d'une gestion locative adaptée et d'une maîtrise de la quittance, est créée. Ce cumul nécessite la modification de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation, section 1 du chapitre I^{er} du titre III du livre III. L'article R. 353-90 est également modifié pour prévoir un modèle de convention APL pour les maîtrises d'ouvrage d'insertion. L'instruction de la nouvelle subvention se fait selon les mêmes modalités que celle des subventions PLAI.

Références : les dispositions du code de la construction et de l'habitation modifiées par le présent décret peuvent être consultées, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'égalité des territoires et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, L. 302-5 à L. 302-9-4, L. 411-10, L. 441-1, L. 441-2-1, R. 302-14 à R. 302-26, R. 331-1 et R. 331-3, R. 331-5, R. 331-6, R. 331-13-1 à R. 331-16, R. 331-24 à R. 331-26 et R. 353-90 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article R. 2151-1 ;

Vu l'avis du comité des finances locales en date du 19 mars 2013 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 25 mars 2013 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – La section 3 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1^o Son intitulé est remplacé par l'intitulé suivant : « Section 3. – Dispositions particulières à certaines communes » ;

2^o L'article R. 302-14 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 302-14. – I. – La population ou le nombre d'habitants mentionnés à la section II du chapitre II du titre préliminaire du livre III de la partie législative et à la présente section est la population municipale définie à l'article R. 2151-1 du code général des collectivités territoriales.

« II. – Pour les agglomérations ou établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 302-5, la nécessité d'effectuer un effort de production supplémentaire est appréciée à l'échelle de l'ensemble des communes de l'agglomération ou membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

« III. – Les agglomérations ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés à l'article L. 302-5 sont en décroissance démographique dès lors que la population, publiée au 1^{er} janvier de l'année de réalisation de l'inventaire défini à l'article L. 302-6, est inférieure à la population publiée cinq années auparavant ou, par défaut, au dernier recensement général de la population.

« IV. – Les communes de plus de 15 000 habitants qui n'appartiennent pas à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comportant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, mentionnées au septième alinéa de l'article L. 302-5, sont en croissance démographique dès lors que la population, publiée au 1^{er} janvier de l'année de réalisation de l'inventaire défini à l'article L. 302-6, est au moins supérieure de 5 % à la population publiée cinq années auparavant ou, par défaut, au dernier recensement général de la population.

« V. – La nécessité d'un effort de production supplémentaire de logements locatifs sociaux des communes appartenant aux agglomérations ou établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, figurant sur la liste prévue au décret mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-5, est établie en fonction :

« – du ratio entre le nombre de bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 % et le nombre de bénéficiaires de l'allocation logement, établi par extraction des données provenant de la Caisse nationale des allocations familiales, au 1^{er} janvier de l'année précédente ;

« – du ratio entre le nombre de logements vacants parmi les logements proposés à la location et le nombre de logements proposés à la location, établi par extraction des données du répertoire des logements locatifs sociaux prévu par l'article L. 411-10, au 1^{er} janvier de l'année précédente ;

« – du ratio entre le nombre de demandes de logement locatif social, hors demandes de mutation au sein du parc locatif social, et le nombre d'attributions annuelles, hors mutations internes, établi par extraction des données provenant du système national d'enregistrement de la demande de logement locatif social prévu par l'article L. 441-2-1, au 1^{er} janvier de l'année en cours.

« Pour chaque indicateur, une cotation de 10 à 100, par pas de 10 dans le sens croissant pour le premier et le troisième et dans le sens décroissant pour le deuxième, est affectée à l'agglomération ou à l'établissement public de coopération intercommunale en fonction du décile d'appartenance. Le cumul de ces cotations permet l'établissement d'un indicateur global du besoin de logement locatif social sur chacun de ces territoires.

« Un effort de production supplémentaire n'est pas justifié dans les agglomérations ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre lorsque cet indicateur global est inférieur à un seuil précisé par le décret de publication de la liste. Ce décret est mis à jour au début de chaque période triennale définie à l'article L. 302-8. En cours de période, les listes peuvent être modifiées pour tenir compte de l'évolution des périmètres des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

« VI. – La liste des communes en croissance, astreintes à un objectif de 20 % de logements sociaux, prévue au décret mentionné au septième alinéa de l'article L. 302-5 est établie selon une procédure identique à celle définie au V précédent. » ;

3° L'article R. 302-15 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 302-15.* – I. – L'inventaire prévu au premier alinéa de l'article L. 302-6 est établi pour chaque bâtiment par la personne morale propriétaire, à défaut par la personne morale gestionnaire. Il comporte les informations suivantes :

« A. – Données générales concernant :

« 1° Informations relatives à l'identité du bailleur et à l'identité du gestionnaire, s'il diffère du propriétaire ;

« 2° Localisation du bâtiment, date de première mise en location ;

« 3° Numéro et date d'effet de la convention pour les logements conventionnés mentionnés à l'article L. 351-2, année d'expiration de la convention.

« B. – Nombre de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5, dans le bâtiment et types de financements initiaux, pour chacune des catégories suivantes :

« 1° Logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et construits ou acquis et améliorés avant le 5 janvier 1977 ;

« 2° Autres logements conventionnés ;

« 3° Logements mentionnés au 3° de l'article L. 302-5 ;

« 4° Logements ou équivalents logement des lits et places mentionnés au 4° de l'article L. 302-5, le nombre de logements équivalents étant obtenu en retenant la partie entière issue du calcul effectué à raison d'un logement pour trois lits en logements-foyers ou pour trois places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

« II. – Les inventaires prévus aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 302-6 sont établis selon des modalités définies par arrêté du ministre chargé du logement. » ;

4° La première phrase du 2° de l'article R. 302-16 est remplacée par les dispositions suivantes :

« Le coût des travaux engagés pour la viabilisation, la dépollution ou les fouilles archéologiques des terrains ou des biens immobiliers appartenant à la commune, cédés ou mis ultérieurement par elle à disposition des maîtres d'ouvrages par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation, dans la mesure où ces travaux sont effectivement destinés à la production de logements sociaux. » ;

5° A la première phrase de l'article R. 302-16-1, les mots : « de l'année » sont remplacés par les mots : « des deux années » et le mot : « deux » est remplacé par le mot : « trois » ;

6° Le deuxième alinéa de l'article R. 302-18 est supprimé.

Art. 2. – La section 6 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Son intitulé est remplacé par l'intitulé suivant : « Section 4. – Dispositions relatives au fonds d'aménagement urbain » ;

2° Au I et au III de l'article R. 302-21, les mots : « de l'équipement » sont respectivement remplacés par les mots : « en charge du logement » et les mots : « et interdépartementale du logement et de l'hébergement en Ile-de-France, par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement dans les autres régions métropolitaines et par la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement dans les départements d'outre-mer » ;

3° Au I de l'article R. 302-23, les mots : « dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans la région d'Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions lorsque ces communes sont comprises, au sens du recensement de la population, dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants » sont remplacés par les mots : « visées par le premier et le septième alinéa de l'article L. 302-5 ».

Art. 3. – Après l'article R. 302-24 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une section 5 intitulée « Section 5. – Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux », qui comprend un article R. 302-24-1 ainsi rédigé :

« *Art. R. 302-24-1.* – I. – Le comité de gestion du Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux mentionné à l'article L. 302-9-3 est composé de sept membres ainsi répartis :

« 1° Quatre représentants de l'Etat :

« – deux représentants du ministre chargé du logement, dont le président du comité ;

« – un représentant du ministre chargé de la lutte contre la précarité et l'exclusion ;
« – un représentant du ministre chargé du budget ;
« 2° Trois représentants des collectivités territoriales, nommés par arrêté du ministre chargé du logement :
« – un représentant des communes, sur proposition de l'Association des maires de France (AMF) ;
« – un représentant des établissements publics de coopération intercommunale, sur proposition de l'Assemblée des communautés de France (ADCF) ;
« – un représentant des départements, sur proposition de l'Assemblée des départements de France (ADF).
« Les membres du comité sont désignés pour une durée de cinq ans, renouvelable une fois.
« Un suppléant est nommé pour chaque représentant dans les mêmes conditions.
« La perte de la qualité au titre de laquelle un membre a été nommé entraîne sa démission de plein droit du comité. En cas de vacance pour quelque cause que ce soit du siège d'un membre titulaire ou suppléant du comité, il est pourvu à son remplacement dans les mêmes conditions, dans un délai de deux mois à compter de cette vacance, pour la durée du mandat restant à courir.

« II. – Le comité se réunit au moins une fois par an à l'initiative de son président. Seuls les membres titulaires sont convoqués. En cas d'empêchement, il appartient à chaque titulaire de se faire remplacer par son suppléant.

« Le comité de gestion peut valablement délibérer si la majorité de ses membres est présente. Lorsque le quorum n'est pas atteint, le comité de gestion délibère valablement après une nouvelle convocation portant sur le même ordre du jour et spécifiant qu'aucun quorum ne sera exigé.

« Les décisions sont prises à la majorité simple des présents. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

« III. – Le comité fixe les orientations d'utilisation du fonds et délibère sur la répartition de ses ressources ainsi que sur les priorités d'affectation des crédits. Seuls les logements prévus au II de l'article R. 331-1 et réservés aux ménages dont la situation justifie une gestion locative adaptée et un loyer au mètre carré inférieur au loyer maximal prévu pour ces ménages peuvent bénéficier des crédits du fonds.

« Il approuve chaque année le compte financier du fonds.

« Le comité émet un avis sur le rapport défini à l'article L. 302-9-4 établi une fois par an par la Caisse de garantie du logement locatif social et le transmet au ministre chargé du logement. »

Art. 4. – I. – Les articles R. 302-25 et R. 302-26 du code de la construction et de l'habitation sont insérés dans une section intitulée : « Section 6. – Dispositions relatives aux commissions départementales et nationale ».

II. – A l'article R. 302-26, les mots : « des ponts et chaussées » sont remplacés, deux fois, par les mots : « de l'environnement et du développement durable » ; après les mots : « associations œuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées, » sont insérés les mots : « dont l'un des deux représente les associations agréées par l'Etat en maîtrise d'ouvrage d'insertion » et, au onzième alinéa, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « trois ».

Art. 5. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le 4° de l'article R. 331-15 est complété par les mots : « de l'Etat, sauf pour les logements bénéficiant d'une subvention définie à l'article R. 331-25-1, auquel cas le taux de subvention n'est pas plafonné. » ;

2° L'intitulé de la sous-section 4 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III est remplacé par l'intitulé suivant : « Sous-section 4. – Dispositions relatives au foncier, à l'acquisition d'immeubles bâtis et à une subvention spécifique au développement d'une offre de logements locatifs très sociaux » ;

3° Après l'article R. 331-25, est inséré un article R. 331-25-1 ainsi rédigé :

« *Art. R. 331-25-1. –* Une subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux peut être accordée aux logements prévus au II de l'article R. 331-1 et réservés aux ménages dont la situation justifie une gestion locative adaptée et un loyer au mètre carré inférieur au loyer maximal prévu pour ces ménages.

« Cette subvention est subordonnée à la décision favorable mentionnée à l'article R. 331-3 prise par le représentant de l'Etat dans le département ou son délégué dans le cas prévu à l'article R. 331-13-1.

« Cette décision comporte en outre le montant et les modalités de versement de la subvention.

« Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, son représentant est substitué au représentant de l'Etat dans le département pour prendre toutes les décisions relatives à cette subvention concernant la réalisation de logements situés dans le territoire concerné par la convention de délégation. Lorsque la convention prévoit que l'instruction des demandes de décision favorable mentionnée à l'article R. 331-6 est assurée par le délégué, ce dernier instruit également cette subvention.

« Le versement de cette subvention est effectué au moment du règlement pour solde dans les conditions définies à l'article R. 331-16. Pour les bénéficiaires de ces subventions, le versement du solde est conditionné par la signature d'une convention de réservation spécifique avec l'Etat, autre que celle mentionnée à l'article L. 441-1, relative aux logements financés par le fonds. Cette convention de réservation peut être cosignée par les autres réservataires. Elle prévoit les modalités de rendu compte des attributions des logements financés par le fonds au préfet et aux autres cosignataires.

« Les subventions prévues au présent article peuvent s'ajouter à celles mentionnées aux articles R. 331-15, R. 331-24, R. 331-25 et au titre VIII du livre III du présent code ainsi qu'aux participations ou subventions des collectivités locales.

« Les dispositions prévues à la présente section s'appliquent aux logements bénéficiant de cette subvention. » ;

4° Au 2° de l'article R. 353-90, les mots : « au 3° de l'article R. 331-14 » sont remplacés par les mots : « au 3° et au 4° de l'article R. 331-14 ».

Art. 6. – Pour l'établissement de la première liste des communes mentionnées au septième alinéa de l'article L. 302-5 et de la première liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ne justifiant pas un effort de production supplémentaire de logements locatifs sociaux, l'extraction, prévue au quatrième alinéa du V de l'article R. 302-14, des données du système national d'enregistrement de la demande de logement locatif social défini à l'article L. 441-2-1 est réalisée au 1^{er} mai 2013.

Art. 7. – Le ministre de l'économie et des finances, la ministre de l'égalité des territoires et du logement et le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 24 juillet 2013.

JEAN-MARC AYRAULT

Par le Premier ministre :

*La ministre de l'égalité des territoires
et du logement,*
CÉCILE DUFLOT

Le ministre de l'économie et des finances,
PIERRE MOSCOVICI

*Le ministre délégué
auprès du ministre de l'économie et des finances,
chargé du budget,*
BERNARD CAZENEUVE