



MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER

MINISTÈRE DU LOGEMENT,
ET DE L'HABITAT DURABLE

EXAMEN PROFESSIONNEL DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR PRINCIPAL DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Session 2017

Épreuve n°1

SPÉCIALITÉ : Techniques générales

Durée : 2 heures – coefficient 3

Ce sujet comporte 1 page de garde, 1 page de sujet, 1 page de liste des documents et 15 pages de documents.

ATTENTION !

Lisez attentivement les instructions qui suivent avant de commencer l'épreuve.

Cette épreuve consiste à répondre à quatre questions à partir d'un dossier comportant des documents relatifs aux politiques publiques portées par les ministères chargés du développement durable et du logement.

Question 1 : Quels sont les moyens d'action du Préfet de Département lorsqu'une commune est carencée ? (5 à 10 lignes maximum)

Question 2 : Quels sont les freins à la construction de logements sociaux ? (10 à 15 lignes maximum)

Question 3 : Comment concilier construction de logements et lutte contre l'étalement urbain ? (15 à 20 lignes maximum)

Question 4 : Quels éléments vous semblent devoir être portés à la connaissance du Préfet de Département avant de décider de majorer l'amende d'une commune carencée ? (15 à 20 lignes maximum)

Aucun document, ni matériel électronique n'est autorisé.

Il vous est demandé, de tracer sur votre copie une marge de 3 à 4 cm, d'écrire exclusivement à l'encre bleue ou noire et d'écrire une ligne sur deux.

RAPPEL :

Aucune signature ou signe distinctif ne doivent apparaître dans votre composition sous peine d'exclusion du concours.

Liste des documents

Document 1 : Instruction du Gouvernement du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L. 302-5 du CCH à l'issue du bilan de la quatrième période triennale 2011-2013 – 9 pages

Document 2 : « Les chiffres accablants de PACA, pire région en matière de construction de logements sociaux » – Article « capital.fr » – 18/03/2015 – 2 pages

Document 3 : La Frette : « ce n'est pas qu'on ne veut pas construire, c'est qu'on ne peut pas » – Article Le Parisien – 21/03/2016 – 1 page

Document 4 : « Le Rat de ville et le Rat des champs – Révolution de la périurbanisation » – Article « atlantico.fr » – 06/01/2017 – 2 pages

Document 5 : « Avenue Polton : rassemblement des riverains contre la densification » – Association des Nogentais – 11/12/2016 – 1 page

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère du logement, de
l'égalité des territoires et de la
ruralité

Ministère de la ville, de la
jeunesse et des sports

Secrétariat d'Etat chargée de la
politique de la ville

Direction générale de
l'aménagement, du logement
et de la nature

Commissariat général à l'égalité des territoires

E00

Instruction du Gouvernement du 30 juin 2015

relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article
L. 302-5 du CCH à l'issue du bilan de la quatrième période triennale 2011-2013

NOR : ETLL1514255J

(Texte non paru au journal officiel)

**La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,
Le ministre de la ville, de la jeunesse et des sports,
La secrétaire d'Etat chargée de la politique de la ville,**

Pour exécution, mesdames et messieurs les préfets de département
Pour exécution, mesdames et messieurs les préfets de région

Conformément aux orientations du comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté (CIEC) du 6 mars 2015, la présente instruction vise à renforcer l'application des obligations pour les communes en déficit de logements sociaux telles qu'elles résultent de l'application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Elle comprend notamment le cadre du plan d'actions que les préfets de départements sont chargés de remettre à la ministre du logement d'ici fin 2015. Elle comprend également la présentation des outils mobilisables par les communes, les établissements publics de coopération intercommunale, les établissements publics fonciers, les bailleurs sociaux et les services de l'Etat pour favoriser le développement de l'offre de logements sociaux dans les communes déficitaires.

Catégorie : directive adressée par le ministre
aux services

Domaine : logement

Mots clés liste fermée
<Logement_Construction_Urbanisme/>

Mots clés libres : logements locatifs sociaux,
article 55 de la loi SRU, bilan triennal, carence,
DPU, CIEC

Textes de référence :

- articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;
- articles L. 210-1 et L. 211-1 du code de l'urbanisme ;
- article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- 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 ;
- 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 ;
- décret n° 2014-870 du 1^{er} août 2014 actualisant la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et la liste des communes mentionnée au septième alinéa du même article ;
- décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et relatif à certaines actualisations et corrections à apporter en matière d'application du droit des sols ;
- circulaire du 21 février 2012 relative à l'exercice du droit de préemption dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- circulaire du 27 mars 2014 relative à 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 et à la procédure de constat de carence au titre de la période triennale 2011-2013 ;
- circulaire du Gouvernement du 18 mars 2015 relative à la procédure intégrée pour le logement.

Date de mise en application : dès sa publication

Pièce(s) annexe(s)

Annexe 1 : le contenu et le cadre du plan d'actions départemental

Annexe 2 : les outils législatifs et réglementaires à disposition des préfets

Annexe 3 : le contenu et le cadre du contrat de mixité sociale

Annexe 4 : les conditions juridiques relatives à la possibilité de prendre des arrêtés de carence conformément à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ou de les modifier lorsqu'ils ont déjà été pris

Annexe 5 : le tableau comparatif des outils permettant l'évolution des documents de planification pour la réalisation de projets de logements

Publication	Bulletin Officiel <input checked="" type="checkbox"/>	Site circulaires .gouv.fr <input checked="" type="checkbox"/>	Non publiée <input type="checkbox"/>
-------------	---	---	--------------------------------------

La présente instruction s'adresse aux préfets de régions et de départements concernés par les communes soumises aux obligations définies à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), soit les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants en Ile-de-France) appartenant à un EPCI ou une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, qui ne sont pas exemptées en application des dispositions du même article et qui n'ont pas atteint le taux légal de 25 % de logements sociaux (ou de 20 % dans les territoires ne

justifiant pas de production supplémentaire). Ces communes sont dénommées « communes déficitaires »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 renforcé les dispositions prévues aux articles L. 302-5 et suivants du CCH, afin d'encourager, par la production de logements sociaux, la mixité sociale à l'échelle de la commune. Il s'agit d'un enjeu majeur, réaffirmé fortement par le comité interministériel du 6 mars 2015 sur l'égalité et la citoyenneté.

Dans ce contexte, le délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat a été institué par le décret n° 2015-423 du 15 avril 2015. Il a notamment pour mission d'assurer la coordination et l'animation interministérielle de cette politique (logement, ville, intérieur, finances), de soutenir l'action des services déconcentrés de l'Etat vis-à-vis des communes récalcitrantes, d'aider à la conclusion de démarches partenariales ou, le cas échéant, d'appuyer les actions coercitives à leur rencontre. Il a aussi pour mission, en tant que président de la CNAUF, de mobiliser le foncier public pour produire des logements sociaux.

Je vous demande donc de mobiliser vos services et l'ensemble des outils juridiques, financiers et opérationnels disponibles pour enclencher des dynamiques locales, adaptées à l'hétérogénéité des territoires et des situations communales, et de vous assurer du respect des engagements pris par les communes en vue de satisfaire aux obligations légales.

Le bilan de la quatrième période triennale 2011-2013 se situe dans la continuité des précédents bilans triennaux : deux tiers des 1 022 communes déficitaires soumises au bilan ont atteint leur objectif de rattrapage, et le taux d'atteinte global des objectifs cumulés des communes soumises au bilan est de 156 %, ce qui montre que la majorité de communes déficitaires est maintenant sensibilisée à cet enjeu de mixité sociale.

Cependant, 387 communes n'ont pas satisfait à leur obligation de rattrapage triennal, dont 280 n'ont pas atteint les objectifs particuliers fixés pour l'année 2013. 222 communes ont fait l'objet d'un arrêté de carence au 19 mai 2015, dont 137 sont des communes nouvellement carencées. Il subsiste donc encore des communes confrontées à des difficultés pour résorber leur retard, parfois par méconnaissance du dispositif de l'article 55 de la loi SRU, des outils qui sont mis à leur disposition par la loi pour favoriser le développement de l'offre de logements sociaux et de contraintes fortes pouvant limiter leur extension. Il existe aussi des communes qui n'ont pas souhaité mettre en œuvre une politique volontariste de rattrapage et qui refusent donc résolument de respecter la loi.

Il importe donc de renforcer le suivi des communes déficitaires, et particulièrement, des communes carencées, soumises aux obligations de l'article L. 302-5 du CCH. A cet effet, chaque préfet, en s'appuyant sur ses services compétents, devra élaborer dans son département un plan d'actions qu'il conviendra de décliner selon les caractéristiques des communes.

Ces plans d'actions devront être construits sur la base de la situation des communes déficitaires, en tenant compte des résultats qu'elles ont obtenus lors des précédentes périodes triennales mais également en tenant compte des logements locatifs sociaux financés en 2014 et au cours de la première partie de l'année 2015. En effet, à la suite des élections municipales de mars 2014, le nombre de logements sociaux financés en 2014 et 2015 pourra traduire soit une accentuation des phénomènes observés, soit

¹ Au titre du bilan de la quatrième période triennale SRU (2011-2013), on a dénombré 1 022 communes déficitaires soumises au bilan :

- dont 387 n'ont pas atteint leur objectif de rattrapage ;
- dont 222 ont été carencées (au 12 juin 2015) : liste publiée sur le site du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité à l'adresse suivante : <http://www.territoires.gouv.fr/renforcement-de-la-loi-sru/>
http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/liste_des_communes_carences_au_titre_du_bilan_sru_2011-2013.pdf

au contraire une prise de conscience de certaines communes que matérialiserait une réorientation de leur politique en faveur du développement de l'offre de logements sociaux.

Ces plans d'actions départementaux, dont le cadre figure en annexe 1, devront *a minima* comporter les éléments suivants.

1) Des mesures d'ordre général applicables à l'ensemble des communes déficitaires, qu'elles aient ou non fait l'objet d'un arrêté de carence

Ces mesures, décrites dans l'annexe 1, porteront sur la mobilisation de l'ensemble des acteurs concourant au développement de la mixité sociale dans l'habitat. Il conviendra non seulement de mobiliser les bailleurs sociaux et les associations de maîtrise d'ouvrage d'insertion, mais également les promoteurs privés qui pourront être des acteurs déterminants de la production, au travers d'opérations mixtes. Qu'ils soient élus, financeurs ou opérateurs, l'objectif est qu'ils priorisent leur action vers ces communes.

Ces communes déficitaires devront en effet constituer une priorité géographique pour la programmation des opérations de logements sociaux (cf. lettre de notification des objectifs et enveloppes régionaux du 06/02/2015), y compris, le cas échéant, pour la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des projets de renouvellement urbain (dans le cadre du premier programme national de rénovation urbaine en cours d'achèvement, comme du nouveau programme national de renouvellement urbain). Pour mémoire, la reconstitution de l'offre ne devra pas être envisagée dans les quartiers où la part de logement locatif social est importante (> 50 % du parc), et en tout état de cause, sauf cas particuliers justifiés, hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Le travail qui a été engagé localement en faveur de la mobilisation du foncier public (Etat et établissements publics de l'Etat) devra être approfondi, au-delà même du foncier actuellement identifié dans les listes régionales, et élargi au foncier public des collectivités locales et au foncier privé, l'objectif étant de parvenir à repérer toutes les disponibilités foncières prioritairement mobilisables sur ces communes.

Dans ce cadre, vous veillerez à assurer la publicité auprès des acteurs locaux, des listes régionales de biens cessibles, et plus particulièrement ceux identifiés comme prioritaires, ainsi qu'à actualiser régulièrement ces listes.

De plus, la vigilance des services de l'Etat quant à la vérification systématique de la compatibilité des documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision avec les documents de programmation et les objectifs contenus en matière de rattrapage d'offre sociale devra être renforcée, afin de ne pas créer les conditions de blocages dans la mise en œuvre effective des opérations.

Enfin, l'examen de la situation de certaines communes au regard du bilan triennal 2011-2013 pourrait vous conduire à envisager la prise de nouveaux arrêtés de carence. L'annexe 4 décrit les cas où la prise d'un arrêté de carence peut être envisagée.

2) Des mesures spécifiques applicables à l'ensemble des communes carencées

Le législateur a institué des outils communs aux communes carencées volontaires ou non dans la production de logements sociaux. Ces outils, décrits dans l'annexe 2, portent sur les moyens d'action de l'Etat en matière de politique foncière, de planification territoriale, de droit des sols et de programmation de logement.

Tout en procédant à un rappel à la loi et en insistant sur les conséquences de la carence, notamment sur l'obligation de réaliser au minimum 30 % de logements PLUS-PLAI dans toutes opérations collectives de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, vous veillerez à privilégier, dans la mesure du possible, la concertation et le travail en commun avec les collectivités territoriales, dans le cadre d'une démarche locale partenariale, pouvant aboutir à la mise en place d'un **contrat de mixité sociale**. Des outils de contractualisation avec les différents intervenants locaux tels que l'Etat, les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux, les établissements publics fonciers locaux ou de l'Etat et les délégataires des aides à la pierre, sont actuellement opérationnels. Ils pourront être repris et développés dans ces contrats de mixité sociale.

a. La signature de contrats de mixité sociale dans les communes carencées volontaires

Les contrats de mixité sociale, qui ont été expérimentés dans certaines régions, ont démontré leur efficacité. **Vous proposerez à chacune des communes carencées de votre département de signer avec l'Etat un contrat de mixité sociale**, qui constituera l'aboutissement d'une démarche partenariale, opérationnelle et concertée avec la commune. Vous signerez ces contrats d'ici la fin de l'année 2015 et vous m'informerez, d'ici le 27 juillet pour les régions Ile-de-France et Provence Alpes Côte d'Azur, et début septembre pour les autres régions, de la liste des communes volontaires pour s'inscrire dans cette démarche.

Afin de garantir l'appropriation du contenu du contrat de mixité par la commune et de confirmer son engagement, il est recommandé qu'une première version du document soit rédigée à son initiative sur la base de la trame figurant en annexe 3, complétée par le contexte du département.

Ce contrat devra préciser les moyens que la commune s'engage à mobiliser pour atteindre ses objectifs, et notamment la liste des outils et des actions à déployer. Ces outils, qui pourront concerner notamment les modifications des documents d'urbanisme et les actions menées par la commune dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain par le préfet ou son (ses) délégataire(s), ou de l'intervention d'un EPF menée en application d'une convention conclue avec la commune, devront être adaptés à la situation de la commune et tenir compte des capacités d'intervention que peuvent proposer les acteurs locaux.

Ce contrat constituera un cadre de négociation portant sur la mobilisation du contingent de logements sociaux réservés par la commune pour une attribution à des ménages bénéficiant du DALO conformément aux modalités préconisées en annexes 2 et 3.

Il pourra également préciser les engagements que prendront l'Etat et le cas échéant les autres partenaires mobilisables localement (EPF Etat, EPF local, EPCI, ...) pour accompagner l'effort de production de logements sociaux par la commune. **L'objectif du contrat de mixité sociale est en effet de proposer un cadre opérationnel d'actions pour la commune lui permettant d'engager une démarche volontaire pour atteindre en 2025 ses obligations légales.**

Ce contrat de mixité sociale couvrira donc a minima la période triennale actuelle 2014-2016, et la période 2017-2019. Il a vocation à faire l'objet d'évaluations régulières (au moins annuelles) et à être modifié pour prendre en compte l'évolution de la situation communale.

Les contrats existants pourront être modifiés pour tenir compte des préconisations visées par la présente instruction.

Les conditions de réalisation des contrats de mixité sociale constitueront un élément d'appréciation, positif ou négatif, selon le cas, « des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune » lors du bilan des prochaines périodes triennales prévu à l'article L. 302-9-1 du CCH. Lorsque, lors des revues de projets annuels, il apparaîtrait que l'effort des communes est manifestement insuffisant, sans que ces insuffisances soient justifiées par des circonstances particulières, il sera mis fin au contrat, unilatéralement par l'Etat.

L'annexe 3 présente de façon détaillée le contenu et le cadre du contrat de mixité sociale.

b) L'intervention de l'Etat vis-à-vis des communes carencées qui ne souhaitent pas signer les contrats de mixité sociale ou qui ne mettent pas en œuvre les actions prévues dans le contrat de mixité sociale signé

Les résultats obtenus dans les régions qui accompagnent déjà les communes carencées au travers des contrats de mixité sociale depuis de nombreuses années, démontrent l'efficacité du dispositif. Vous rechercherez donc en priorité à mettre en place ce dispositif contractuel. Toutefois, certaines communes pourraient faire le choix de ne pas s'engager dans cette démarche.

L'intervention des services de l'Etat (DDT-M- et DDCS-PP-) doit alors permettre de faire émerger des opérations en utilisant tous les outils que la loi permet de mobiliser. Elle pourra notamment consister à :

- déléguer le droit de préemption urbain à l'un des délégataires identifiés à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme pour vous assurer de la maîtrise foncière des opérations, qu'il s'agisse de constructions neuves ou d'opérations d'acquisition-amélioration ;
- signer une convention avec l'EPF présent sur le territoire, qu'il soit d'Etat ou local, ou avec un autre délégataire du droit de préemption, en vue de mener pour le compte de l'Etat des études foncières préalables à des acquisitions, que celui-ci pourra réaliser par délégation du droit de préemption urbain, dont les modalités seront précisées dans la convention préfet-EPF ;
- procéder à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme notamment via deux outils prioritaires que sont la déclaration de projet et la procédure intégrée pour le logement afin de débloquer des situations ne permettant pas de réaliser des constructions nécessaires au développement de l'offre de logements ;
- identifier des secteurs dans lesquels l'Etat reprendra l'instruction et la signature des permis de construire pour les opérations de logement ;
- inscrire une partie du financement des logements sociaux réalisés comme dépenses obligatoires sur le budget de la commune carencée.

Cette intervention devra permettre de saisir toutes les opportunités pour faire intervenir, d'une part, des bailleurs sociaux en vue de la construction ou de l'acquisition de logements sociaux et, d'autre part, des associations agréées en application de l'article L. 365-4 du CCH en vue de la réalisation d'opérations d'intermédiation locative, dans le cadre des conventions prévues à l'article L. 302-9-1 du même code. Ces conventions devront prévoir la contribution financière obligatoire des communes. Vous inciterez les communes, même réfractaires, à signer ces conventions, à chaque fois que cela sera possible.

Par ailleurs, vous déterminerez la proportion du contingent de logements sociaux réservés par la commune qui sera mobilisée pour une attribution à des ménages bénéficiant du DALO, en tenant compte des orientations sur les attributions élaborées par la conférence intercommunale et approuvées par l'EPCI et par vous-même si elles existent (si elles sont publiées ultérieurement, vous pourrez être

amené à ajuster votre décision en conséquence). Si les logements réservés par l'EPCI ou par les bailleurs sont délégués à la commune, la proportion précitée en tiendra compte, voire englobera ces logements dans le calcul de l'assiette de la proportion, l'objectif étant que soient effectivement logés sur le territoire de la commune considérée des ménages bénéficiant du DALO. Vous pouvez toutefois élargir le public cible à des demandeurs prioritaires répondant aux critères d'éligibilité au DALO et n'ayant pas été désignés par la commission de médiation. Vous organiserez la mobilisation de ces logements selon les modalités figurant à l'annexe 2.

Vous pourrez vous rapprocher des opérateurs privés du logement pour déterminer leur contribution à l'effort de production de logements sociaux dans les communes carencées. Il pourra en effet être envisagé, dans le cadre par exemple d'un portage du foncier assuré par l'EPF, de rétrocéder le foncier à un promoteur privé qui s'engagerait à réaliser une opération de logements dont une partie importante serait cédée à un bailleur social dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Enfin, particulièrement pour ces communes, vous devrez examiner l'opportunité de modifier les arrêtés de carence, non seulement pour prendre en compte de nouveaux secteurs dans lesquels vous serez compétent pour la délivrance des permis de construire portant sur des opérations de logement, mais également pour prévoir une majoration du taux de prélèvement dans les respects des critères définis à l'article L. 302-9-1 du CCH quand l'arrêté initial n'en prévoyait pas.

L'annexe 4 précise les conditions dans lesquelles de nouveaux arrêtés de carence peuvent être pris ou les arrêtés de carence existants modifiés.

Aussi, les plans d'actions départementaux visant à favoriser la mixité sociale seront élaborés en deux temps.

- **D'ici le 27 juillet pour les régions Ile-de-France et Provence Alpes Côte d'Azur et d'ici début septembre pour les autres régions, les préfets de région devront remonter à la DHUP et au délégué interministériel à la mixité dans l'habitat chacun des pré-diagnostic départementaux à établir d'ici là par chaque préfet de département, qui décriront la situation de chaque département et les premières actions que le préfet envisage d'y mettre en œuvre.** Chaque pré-diagnostic devra comporter les grandes étapes de la démarche qui sera engagée au second semestre, il précisera en particulier les calendriers des réunions partenariales et les modalités de mise en œuvre des actions transversales relatives à la programmation du logement social, à la mobilisation du foncier ou à la vérification des documents de programmation et de planification et de leur compatibilité. Il identifiera les communes qui, le cas échéant, se sont déjà inscrites dans une démarche permettant d'aboutir à la signature d'un contrat de mixité sociale ainsi que celles qui pourraient s'inscrire dans ce dispositif.

Il devra également préciser clairement quelles communes carencées ont jusqu'alors refusé de produire des logements sociaux en suffisance afin de rattraper leur retard et les interventions qui pourraient être engagées à leur encontre, notamment la reprise de l'instruction des permis de construire. Cette information devra être transmise sans attendre à la DHUP, afin de permettre la mobilisation immédiate du délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat.

Les préfets de région transmettront à la DHUP l'ensemble des pré-diagnostic départementaux accompagné d'un avis de synthèse qui s'attachera notamment à décrire l'appui spécifique apporté le cas échéant par le niveau régional.

Enfin, ce pré-diagnostic devra aussi être l'occasion d'identifier les principales difficultés que vous rencontrerez dans la mise en œuvre des actions. En particulier, il listera notamment les

difficultés réglementaires, d'ores et déjà identifiées, entravant la mise en œuvre du dispositif SRU, afin qu'elles puissent être prises en compte dans les textes en préparation.

- **D'ici la fin de l'année, une première version des plans d'actions départementaux exprimant la stratégie d'intervention de l'Etat et des partenaires devra être finalisée.**

Ils comprendront l'ensemble des éléments prévus à l'annexe 1 ainsi que les contrats de mixité sociale qui auront été signés (ou, à titre très exceptionnel, les projets de contrats de mixité sociale et un échéancier prévisionnel de leur finalisation). Ces plans d'actions pourront actualiser les éléments du pré-diagnostic transmis précédemment.

Les objectifs de ces plans d'actions et leur calendrier prévisionnel prendront en compte les objectifs de rattrapage triennaux qui seront le principal indicateur d'évaluation et de suivi de leur mise en œuvre effective sur les territoires. Les plans d'actions auront par ailleurs vocation à évoluer en fonction de l'avancement des actions et de la situation locale.

Les préfets de régions transmettront avant le 31 décembre 2015, une synthèse régionale accompagnée des plans d'actions départementaux, en indiquant les difficultés qui auraient été identifiées localement pour leur élaboration.

Une coordination et un suivi de la mise en œuvre de ces plans d'actions départementaux seront effectués par les DREAL, sous la responsabilité des préfets de régions.

En cours d'exécution des plans, la DREAL identifiera les cas de blocages concrets que les préfets de région feront remonter à la DHUP (le cas échéant en transmettant les refus écrits des acteurs -bailleurs, communes, ...) et au délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat en vue de faire émerger les solutions possibles sur les plans juridique, technique et opérationnel.

Les pré-diagnostic, les synthèses régionales et le suivi des plans d'actions permettront d'alimenter les travaux du groupe de travail national chargé de proposer les évolutions à apporter au dispositif SRU annoncées par le comité interministériel à l'égalité et la citoyenneté du 6 mars 2015. Ils permettront également d'orienter l'action du délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat pour la mise en œuvre des mesures prévues par la loi SRU.

Il convient de prévoir une diffusion de la présente instruction au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) afin d'informer les acteurs locaux et de prévoir lors d'un CRHH plénier, une communication sur le contenu et l'avancement des plans d'actions départementaux. Les résultats de ces plans d'actions et des contrats de mixité sociale feront l'objet d'un compte-rendu au CRHH au moins une fois par an.

Ces plans d'actions feront enfin l'objet d'un bilan annuel national établi sur la base des remontées des préfets de région qui comprendront :

- pour les communes ayant fait l'objet d'un contrat de mixité sociale, le bilan des « revues de projets » effectués par les préfets de département ;
- pour les communes réfractaires qui ne se seraient pas engagées dans une démarche partenariale conduisant la signature d'un contrat de mixité sociale, le bilan des actions menées par les préfets de département.

Les indicateurs définis dans l'exercice « budget base zéro » de dimensionnement des effectifs dans les services déconcentrés de l'Etat seront actualisés en faveur des territoires à enjeux pour tenir compte des missions particulières prévues par la présente instruction (élaboration des plans d'actions, des contrats de mixité sociale et des porter-à-connaissance des PLH et PLU, contrôle de légalité renforcé et instruction des permis de construire). En revanche, il n'est pas prévu que les services de l'Etat prennent en charge directement l'exercice du DPU. L'annexe n° 2 indique les possibilités offertes aux services pour que ce droit s'exerce sans qu'ils en aient la charge. Les préfets de régions veilleront en conséquence à affecter les moyens humains nécessaires dans les services des départements concernés.

*

**

A la présente instruction, sont jointes cinq annexes détaillant le contenu et le cadre des plans d'actions départementaux (annexe 1), les outils législatifs et réglementaires à votre disposition pour produire du logement social dans les communes déficitaires / carencées (annexe 2), un modèle décrivant le contenu du contrat de mixité sociale (annexe 3), les conditions juridiques vous permettant de prendre de nouveaux arrêtés de carence (annexe 4) et le tableau comparatif des outils permettant l'évolution des documents de planification pour la réalisation de projets de logements (annexe 5).

La présente instruction sera publiée au bulletin officiel du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité.

Le 30 juin 2015

La ministre du logement,
de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Sylvia PINEL

Le ministre de la ville, de la jeunesse et des sports,

Patrick KANNER

La secrétaire d'Etat chargée de la politique de la
ville,

Myriam EL KHOMRI

Les chiffres accablants de PACA, pire région en matière de construction de logements sociaux

Un rapport du Comité régional de l'habitat de Provence-Alpes Côte d'azur, que Capital.fr s'est procuré, dresse un triste état des lieux d'une région qui, plus que toutes les autres, accumule les retards en matière de construction de logements sociaux.

Nos édiles ont décidément bien du mal avec le logement social. Il y a quelques semaines, un bilan provisoire du ministère du Logement révélait qu'un tiers des communes soumises à la loi SRU ne respectaient toujours pas leurs quotas en la matière. Un rapport du Comité régional de l'habitat de PACA, que nous nous sommes procurés, permet de mesurer avec plus de précision l'ampleur des dégâts dans la région de loin la plus en retard.

Certes, les objectifs de construction de logements sociaux sur la période 2011-2013 ont été réalisés à 95 % dans l'ensemble de la région. Mais ce score est artificiellement dopé du fait que certaines villes aient financé beaucoup plus de HML qui ne leur était demandé. A contrario, 80 % des communes de PACA, soumises à la loi, encourent des sanctions financières pour ne pas avoir respecté la feuille de route fixée par l'Etat. Elles sont exactement 88 sur 146 dans ce cas. Parmi les principaux cancre : les Arcs (Var) n'ont atteint que 1,47 % de leurs objectifs sur la période, la ville de Saint-Saturnin-les-Avignon (Vaucluse) n'en a réalisé que 2,22 % et le Cannet (Alpes-Maritimes) à peine 7,7 %...

Pis, dix de ces communes n'ont même produit aucun logement social au cours de ces trois dernières années ! Elles sont nombreuses dans les Bouches-du-Rhône (Cabannes, Jouques, Mallemort, Les Pennes-Mirabeau, Sausset-les-Pins, Ventraben), mais aussi dans le Var (La Cadière d'Azur, Lorgues, Le Castellet, Solliès-Toucas).

Ces piètres résultats sont d'autant plus inquiétants qu'ils s'ajoutent aux mauvaises performances accumulées au cours des années précédentes... Votée en 2000 sous le gouvernement Lionel Jospin, la loi SRU exige des communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants d'atteindre au moins 20 % de logements sociaux d'ici 2022*. Des bilans d'étapes triennaux sont réalisés tous les trois ans pour atteindre ces fameux quotas. Or l'avant-dernier bilan – celui 2008-2010 – montrait déjà d'énormes retards pour la plupart des villes concernées en PACA. Ainsi à l'époque la proportion logements sociaux ne dépassait pas 1,3 % au Castellet et une ville comme Ventraben n'en avait pas financé un seul !

Pourquoi diable la loi SRU a-t-elle donc autant de mal à être appliquée ? Les municipalités récalcitrantes, qui ont accepté de nous répondre, ne sont pas à cours d'arguments. Certaines, comme Mallemort – 6 000 habitants dans les Bouches-du-Rhône -, mettent d'abord en avant l'inadéquation des objectifs fixés par l'Etat avec la taille de leurs communes et leurs situations géographiques reculées...

Il est vrai qu'à contrario les grandes agglomérations jouent dans l'ensemble plutôt le jeu : au fil des ans, des villes comme Aix-en-Provence, Marseille, Antibes et Toulon se sont ainsi mises en conformité avec la loi. Et si Nice n'a réalisé que 84 % de ses objectifs sur la période 2011-2013, la ville de Christian Estrosi n'a pas été pénalisée au vu des importants engagements pris par la commune...

Pour justifier leurs retards de construction, d'autres municipalités brandissent aussi l'accumulation de contraintes administratives. A Ventraben, à l'ouest d'Aix-en-Provence (0 % de logements sociaux sur la période 2011-2013), des recours contentieux ont ainsi mis à mal un programme d'envergure : « la construction 70 logements sociaux est bloquée depuis 2011 », explique Alain Meggiato, directeur général des Services de la ville.

Dans la commune du Castellet (Var), autre mairie à n'avoir produit aucun logement social sur la dernière période, un projet de zone d'activité commerciale, censé accueillir des HLM, a été retardé suite à des négociations difficiles sur le foncier...

Soit. Mais au-delà de chaque cas particulier, ces résultats révèlent surtout, une fois de plus, l'incapacité de l'État à faire respecter cette réglementation. En effet, la loi Alur de Cécile Duflot a beau avoir prévu de majorer les pénalités pour les communes récalcitrantes (comprenez la possibilité de multiplier par 5 l'amende de 150 euros par logement social manquant), l'application des peines dépend in fine du bon vouloir des préfets de départements... Or à peine 20 % des mauvais élèves de PACA ont dans les faits vu leurs pénalités majorées sur la dernière période triennale.

Pour pallier le déficit de construction, le Premier ministre a récemment secoué ces mêmes préfets en les incitant à se substituer aux communes récalcitrantes pour la délivrance de permis de construire ou la préemption d'immeubles existants dans le but d'en faire des logements sociaux... De quoi changer la donne ? « Ces mesures ne sont pas révolutionnaires puisqu'elles étaient déjà en vigueur, rappelle Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre. Espérons seulement que ce discours politique de fermeté sonnera enfin comme un rappel à l'ordre. » Affaire à suivre...

(* L'objectif à réaliser a été porté par la loi Alur à 25 % d'ici 2025. Il s'applique à compter de la période triennale en cours 2014-2016.)

Guillaume Chazouillères

La Frette : «ce n'est pas qu'on ne veut pas construire, c'est qu'on ne peut pas » Le Parisien - 21/03/2017



Maurice Chevigny, le maire de La Frette. (LP/A.B.)

C'est un petit événement pour La Frette-sur-Seine. La ville inaugurera bientôt la résidence du Clos des Lilas : un programme immobilier de 35 logements sociaux situé au 108, rue d'Argenteuil. Un chiffre qui ne suffira pourtant pas à combler le retard de la ville en la matière. Avec un taux de 4,45 % (82 logements sociaux sur les 1 840 que compte la commune), elle est très loin du seuil des 25 % imposé par la loi d'ici 2025. Un objectif irréaliste pour le maire (SE) Maurice Chevigny. «Il manque 426 logements sociaux sur la ville, indique ce dernier. Tout le monde sait que ce n'est pas faisable. On est un gros village où l'urbanisation est quasiment achevée même s'il y a encore quelques zones où on peut faire des choses. Les services de l'Etat en conviennent. » Et l' élu de tacler «une loi technocratique qui ne tient pas compte des réalités de terrain » en citant «les zones inondables, le problème du gypse, le relief de la ville avec ses coteaux, la zone Architecte des bâtiments de France où on ne peut pas faire ce qu'on veut et la rareté du foncier. «Quand on additionne tout ça... Ce n'est pas qu'on ne veut pas construire, c'est qu'on ne peut pas, affirme-t-il. Il faudrait introduire de la souplesse dans cette loi pour les communes qui ont des difficultés réelles. »

La ville, qui n'a construit que 35 des 52 logements sociaux de son objectif triennal 2011-2013, a donc écopé d'une pénalité financière de la préfecture, majorée trois fois, soit 163 000 €. « Du coup, nous sommes censés en faire 104 pour la période 2014-2016, déplore Maurice Chevigny. On a pourtant manifesté notre bonne volonté en signant un contrat de mixité sociale avec l'Etat en 2015 et en passant une convention avec l'Etablissement public foncier du Val-d'Oise. » Trois projets représentant plus de 70 logements sociaux sont à l'étude. «On a un tel retard qu'à chaque programme, on fait 100 % de logements sociaux. C'est un choix politique », glisse-t-il en guise de bonne foi. Mais le maire de La Frette ne dérogera pas à un principe : «pas question de remettre en cause le caractère villageois de la commune ».

Alexandre Boucher

Le Rat de ville et le Rat des champs

Publié le 3 Janvier 2017 – Mis à jour le 6 Janvier 2017 – « atlantico.fr »

Révolution de la périurbanisation : pourquoi la France n'est pas franchement prête à la nouvelle manière qu'ont les Français de l'habiter ?

Malgré les nombreuses politiques qui visent à limiter l'étalement urbain, les Français s'installent de plus en plus dans des petites communes périurbaines. Ce phénomène change profondément les habitudes des communes, modifiant ainsi la dynamique de notre territoire.

La tendance générale constatée, qui est la même que dans les décennies précédentes, est incontestable. En effet, depuis le recensement de 1975, se constate sur l'ensemble du territoire national un phénomène de périurbanisation, c'est-à-dire de croissance démographique maximum constatée dans les communes rurales se situant à proximité des villes, qui bénéficient de l'afflux d'actifs urbains préférant vivre à la campagne tout en continuant à travailler à la ville. Le phénomène a été consécutif de la démocratisation de l'automobile, du « retour vers la nature » et des facilités d'accession à la propriété en logement individuel.

Cette tendance est donc structurelle et, pour l'instant, rien n'indique qu'elle va prendre fin, les différents sondages, de ces dernières années, sur la question témoignant du fait que les français continuent de plébisciter la maison individuelle. Il existe néanmoins des variations conjoncturelles, la périurbanisation étant plus importante en période de croissance économique (début des années 2000) qu'en période de crise (milieu des années 1990), où les gens ont moins d'argent pour acheter un logement individuel, retardant dans le temps leur départ de la ville.

La première conséquence est l'étalement urbain. Les campagnes proches des villes se couvrent de lotissements groupés (en Alsace) ou diffus (en Provence-Alpes-Côte-d'Azur) selon les régions. Parallèlement, des centres commerciaux périphériques se multiplient. La ville change d'échelle, les campagnes s'urbanisent progressivement, créant un espace semi-urbanisé. Cela est source d'embouteillages et de pollution, la voiture étant le seul moyen de locomotion, avec une pression croissante sur les infrastructures routières.

La deuxième conséquence est la désertification commerciale des centre-villes, qui perdent de leur attractivité car les habitants de l'espace périurbain fréquentent désormais en préférence les centres commerciaux ainsi que les lieux de loisirs périphériques. Le phénomène est particulièrement marquant dans les villes moyennes, dont l'offre en services anomaux est beaucoup moins importante que dans les grandes métropoles.

[...]

Le principal enjeu est de réussir à canaliser le phénomène de périurbanisation, dans le sens qu'il est illusoire de le contrecarrer, étant donné la persistance du désir de maison individuelle dans la population française.

Il s'agit d'éviter la dilution de l'habitat sur toutes les communes, qui rend très difficile l'émergence de transports en commun et d'équipement collectifs.

Les petites communes ont déjà tenté de s'adapter depuis plusieurs années à ces changements car ce n'est pas un phénomène nouveau. Elles s'efforcent de développer les équipements nécessaires pour permettre à ces nouveaux habitants de disposer d'une qualité de vie urbaine. Cependant, elles ont des difficultés car elles n'ont pas des moyens financiers très importants, la plupart étant des communes exclusivement résidentielles, sans activité économique notable.

L'intercommunalité constitue la principale réponse pour résoudre les problèmes liés à la périurbanisation, qui passe par la canalisation du phénomène. Il s'agit de concentrer le développement de l'habitat dans seulement quelques communes, bien reliées au centre-ville et disposant déjà de quelques équipements collectifs, au lieu de poursuivre le laisser-faire actuel. Cependant, cela doit passer par des législations coercitives, limitant les possibilités de développement de certaines communes peu argentées, mal desservies et peu équipées.

Association des Nogentais

Avenue Polton : rassemblement des riverains contre la densification

11 décembre 2016

L'association des Nogentais et les riverains de l'avenue Polton ont manifesté dimanche 11 décembre leur opposition à la densification de leur quartier menacé par un gigantesque projet de 36 logements (R+4) sur 15 m de haut (lire notre précédent article) à la place de 2 pavillons (R+2).

L'appel à mobilisation a permis de réunir une quarantaine de Nogentais (ainsi que des Fontenaysiens également riverains du futur projet) qui sont venus rappeler leur attachement à leur quartier, et témoigner au Maire leur détermination.

L'occasion a été donnée de dérouler une banderole sur laquelle on pouvait lire « NON A LA DENSIFICATION DU QUARTIER, NON AU PROJET AVENUE POLTON ».

Lors du dernier conseil de quartier Plaisance le 29 novembre 2016, l'AdN -soutenue par les riverains- a fait part au Maire de sa vive inquiétude de voir ce quartier menacé par l'ampleur de cette nouvelle opération et lui a demandé d'intervenir pour que le projet soit revu.

En complément, une première pétition a déjà « réuni une cinquantaine de signatures pour protester contre cette construction de 36 nouveaux logements ».

Le Maire s'est engagé devant les Nogentais présents à rencontrer le promoteur et à prendre contact avec le Maire de Fontenay (commune riveraine de l'opération) pour répondre aux craintes des riverains sur plusieurs points :

- **Limitation des hauteurs** bâties
- **Positionnement des futures constructions** (retrait de la voirie).
- **Harmonisation du projet architectural** avec le caractère pavillonnaire de cette entrée de quartier.
- Prise en compte du **risque d'instabilité des pavillons** qui s'appuient sur des fondations légères et sur des terrains argileux saturés de marnes et d'eaux de ruissellement.
- **Réalisation de parkings intégrés et adaptés** dans un quartier déjà saturé.