

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités
territoriales

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

Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages

Sous-direction des politiques de
l'habitat

Bureau du développement de l'offre
de logement social et intermédiaire

**Instruction du Gouvernement du 28 mars 2023
relative aux conditions de réalisation du bilan triennal et de la procédure
de constat de carence au titre de la période 2020-2022**

NOR : TREL2308761J

(Texte non paru au journal officiel)

Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

**Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la
cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement,**

**La ministre déléguée auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du
ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée
des collectivités territoriales, et auprès du ministre de la transition
écologique et de la cohésion des territoires, chargée de la ruralité,**

à

Pour attribution :

Préfets de région

- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
(DREAL)

- Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL)

- Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL)

Préfets de département

- Direction départementale des territoires (et de la mer) [DDT(M)]

Pour information :

Secrétariat général du Gouvernement

Secrétariat général du MTECT

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature / Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Référence	NOR : TREL2308761J
Emetteur	Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement La ministre déléguée auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée des collectivités territoriales, et auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée de la ruralité
Objet	Instruction du Gouvernement du 28 mars 2023 relative aux conditions de réalisation du bilan triennal et de la procédure de constat de carence au titre de la période 2020-2022
Commande	ACTION
Action à réaliser	Transmission au secrétariat de la commission nationale SRU (DHUP), par les préfets de région, des intentions de carence avec les niveaux de sanction envisagés
Echéance	01/07/2023
Contact utile	assistance.sru@developpement-durable.gouv.fr
Nombre de pages et annexes	29 pages et 4 annexes

La présente instruction vise à présenter les modalités d'établissement du bilan triennal (2020-2022) en application des dispositions de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, sur les communes déficitaires en logements sociaux soumises aux dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du même code et, plus précisément :

- Le périmètre d'application du bilan triennal et les modalités de décompte des logements, sur les plans quantitatifs et qualitatifs ;
- La conduite et le calendrier de la procédure de carence à mener en 2023 au titre de la septième période triennale.

Catégorie : Directive adressée par le ministre aux services	Domaine : Logement
---	--------------------

Type : Instruction du gouvernement	et /ou	Instruction aux services déconcentrés
------------------------------------	---------------	---------------------------------------

Oui <input checked="" type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>	Oui <input checked="" type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
---	------------------------------	---	------------------------------

Mots clés (liste fermée) : Logement, Construction, Urbanisme	Autres mots clés (libres) : logements locatifs sociaux, article 55 de la loi SRU, bilan triennal, carence
--	---

Texte(s) de référence :

Article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifié par le 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 ;

Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

Articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Décret n°2019-662 du 27 juin 2019 fixant la valeur du ratio de tension sur la demande de logement social permettant de déterminer la liste des agglomérations de plus de 30000 habitants sur le territoire desquelles les communes sont susceptibles d'être exemptées, pour la période 2020-2022, de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation en application du III du même article ;

Décret n°2019-1577 du 30 décembre 2019 fixant la liste des communes exemptées de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en application du III du même article, au titre de la septième période triennale (années 2020, 2021 et 2022) ;

Circulaire(s) abrogée(s) :

Date de mise en application : dès sa publication

Opposabilité concomitante : Oui Non

La « circulaire » est rendue opposable à la date indiquée sur le BO du pôle ministériel à l'onglet Documents opposables.

Pièce(s) annexe(s) : 1 annexe

N° d'homologation Cerfa :
Publication : Circulaires.gouv.fr <input checked="" type="checkbox"/> Bulletin Officiel <input type="checkbox"/>

I – Contexte général de la procédure de bilan triennal et de carence

La présente instruction s'adresse aux préfets de région et de département dont les territoires de compétence comprennent des communes concernées par les obligations SRU et qui n'ont pas atteint le taux légal applicable de logements sociaux (25% ou 20% de leurs résidences principales, inventaire au 1^{er} janvier 2022) au regard des dispositions de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, codifiées aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Ces communes sont soumises à des obligations triennales de rattrapage devant leur permettre d'atteindre ce taux légal. Tous les trois ans, il convient de comparer, dans le cadre du bilan triennal, l'état des réalisations avec les objectifs de rattrapage, et de mettre en œuvre, sur les communes qui ne les ont pas atteints, la procédure de constat de carence.

Cette procédure, qui ménage un temps d'échange contradictoire indispensable entre l'Etat et les communes concernées, peut amener les préfets de département à prendre des arrêtés prononçant la carence pour celles d'entre elles qui, vue l'analyse menée, le justifient.

Au travers de l'arrêté de carence :

- le prélèvement opéré annuellement sur les ressources des communes soumises est alors majoré, possiblement jusqu'au quintuplement.
- Le droit de préemption urbain est automatiquement transféré au préfet
- des servitudes de mixité sociale sont systématiquement appliquées, pour prévenir toute dégradation quantitative et qualitative du parc social sur le territoire de la commune carencée
- le préfet a la possibilité de reprendre la délivrance d'une partie des autorisations d'urbanisme et de recourir au conventionnement direct avec des bailleurs et organismes avec mise à contribution obligatoire de la commune.

II – Orientations générales pour le bilan triennal 2020-2022

1) Une fermeté vis-à-vis des communes éloignées de l'atteinte de leurs objectifs

Les obligations de production de logements sociaux constituent le cœur du dispositif de la loi SRU et demeurent un pilier fondamental des politiques du logement et de la mixité sociale portées par le Gouvernement. A ce titre, elles participent pleinement à la démarche de développement d'une offre sociale répartie équitablement sur l'ensemble des territoires où le besoin est avéré, renforçant d'ailleurs leur attractivité.

Depuis plus de vingt ans, ce dispositif a largement fait les preuves de son efficacité et a conduit à un accroissement notable de la production du parc social : plus de la moitié des 1,8 million de nouveaux logements sociaux produits sur cette période l'ont été dans des communes déficitaires. Pour autant, **plus de 1 000 communes restent aujourd'hui déficitaires**, alors que le besoin en logements sociaux reste prégnant.

Aussi, nous attendons de votre part une fermeté dans l'analyse des bilans triennaux et les intentions de carence, puis les décisions de constat de carence, que vous effectuerez.

La réalisation du bilan triennal pour la période 2020-2022 implique d'analyser une période marquée par la crise sanitaire provoquée par l'épidémie de Covid-19. Le ralentissement de l'économie lié à cette situation et les incertitudes sur la reprise de l'activité ont eu pour effet direct de freiner la construction de logements, avec un impact sur la production de logements sociaux. C'est pourquoi votre attention doit se porter sur les dynamiques à l'œuvre sur les territoires, et notamment sur la reprise de la production, en 2021 et en 2022, ainsi que sur la comparaison avec l'activité observée sur le parc privé.

Les communes ne peuvent justifier de ne pas avoir atteint leurs objectifs de rattrapage que sur la base d'éléments substantiels, circonstanciés et objectifs. **Une approche ferme sera donc tout particulièrement maintenue à l'égard des collectivités qui n'auront pas apporté de justifications suffisantes.**

2) La prise en compte des évolutions mises en place par la loi 3DS

Fort de ce constat, alors que le dispositif de rattrapage triennal avait vocation à s'achever en 2025, le législateur a fait le choix, dans la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « 3DS », de le pérenniser. Dépassant désormais la logique d'échéance, les obligations de

production de logements sociaux s'inscrivent dans un nouvel équilibre, qui tend à renforcer la soutenabilité des objectifs fixés aux communes et à intégrer des démarches de différenciation et de contractualisation, sans remettre en cause l'ambition globale de production.

L'essentiel des mesures ainsi adoptées entreront en vigueur à l'occasion de la prochaine période triennale 2023-2025. **Toutefois, vous tiendrez compte, dans vos propositions de carence au titre de la période 2020-2022, des nouveaux équilibres induits par la loi 3DS.**

Parallèlement à cette procédure de carence, je vous invite à vous saisir des nouveaux contrats de mixité sociale instaurés par la loi dite « 3DS », qui permettent d'assurer que tous les leviers du développement de l'offre social sont mis en œuvre ou d'aboutir à des engagements concrets des collectivités pour leur mise en œuvre. Un guide est à votre disposition afin de faciliter le déploiement de ces contrats (<https://www.ecologie.gouv.fr/guide-contrats-mixite-sociale-2023-2025>) et une mission d'appui SRU a été créée au sein de l'administration centrale (direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) pour vous accompagner dans ce travail à mener localement. Pour rappel, l'élaboration d'un contrat de mixité sociale doit être, selon la loi, systématiquement proposée aux communes carencées. Toutefois, **si l'engagement d'une commune dans la signature d'un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025 peut être interprété comme une marque de son volontarisme, cet élément seul ne doit pas l'exonérer d'un constat de carence au titre de la période 2020-2022 lorsque son bilan le justifie.**

3) La prise en compte de la dimension qualitative des logements sociaux produits

En outre, votre analyse doit être aussi attentive au respect des objectifs qualitatifs. Afin de garantir un accès au logement aux populations les plus précaires, le dispositif SRU impose en effet une répartition équilibrée du flux de production de logements sociaux entre les produits plus sociaux (PLAI et assimilés) et les produits les moins sociaux (PLS et assimilés). **La dimension qualitative doit être prise en compte de manière équivalente à la dimension quantitative dans votre décision de constat de carence,** une comm

une ne pouvant se contenter de remplir ces objectifs par la seule production de logements destinés à des ménages supposés plus aisés. A l'inverse, il convient de prendre en compte dans votre appréciation l'attention portée par une commune aux ménages les plus fragiles lorsque celle-ci oriente la production sur son territoire vers les produits les plus sociaux.

Cette attention portant sur la production de logements très sociaux sera complémentaire de celle que vous pourrez porter sur les attributions du parc

social, et le respect par les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires, y compris des collectivités locales, des objectifs d'attribution en faveur des ménages prioritaires, relevant du droit au logement, ou encore du premier quartile de ressources.

4) L'homogénéité régionale

Enfin, dans l'esprit de la loi dite « 3DS » et conformément à la volonté du Gouvernement de favoriser la différenciation et l'adaptation de l'action publique aux territoires, votre appréciation doit faire droit aux particularités des contextes locaux, prenant en compte notamment le fonctionnement du marché local de l'habitat, la démographie, la composition et les ressources des ménages, mais aussi le contexte concurrentiel sur le foncier de chaque commune concernée.

Pour autant, cette approche circonstanciée ne doit pas faire obstacle à l'impératif d'une application homogène du dispositif sur le territoire. A cet égard, un traitement similaire doit être appliqué aux communes présentant des contextes comparables. Pour cela, **les préfets de région, appuyés par les DREAL, sont invités à jouer un rôle de coordination tout au long de la procédure.**

III – Orientations concernant les sanctions

Nous vous incitons à mobiliser, vis-à-vis des communes qui refusent de prendre leur juste part à l'effort de solidarité nationale, toute la palette des mesures pouvant accompagner un constat de carence.

Vous porterez une attention particulière à la reprise des autorisations d'urbanisme dans les communes dont les dynamiques de production sont éloignées de l'objectif et ne permettent manifestement pas un redressement à court terme, en particulier lorsque ces dynamiques sont anciennes. Le zonage de l'application intégrera les secteurs les plus susceptibles de voir apparaître des projets sociaux pertinents pour le territoire.

Par ailleurs, face au constat d'un recours modéré à la majoration du prélèvement suite au précédent bilan triennal¹, une attention particulière doit être portée au plein usage de ce levier. La loi « 3DS » introduit un plancher de majoration obligatoire, qui prévoit que cette dernière ne peut être inférieure au rapport entre le nombre de logements sociaux non-réalisés et l'objectif qui

¹ Suite au bilan triennal 2017-2019, près des deux tiers des communes carencées ont connu une majoration de leur prélèvement inférieure à 100%.

était fixé sur la période triennale. **La sanction maximale, correspondant à un quintuplement du prélèvement, doit être mise en œuvre dès lors qu'une commune s'oppose manifestement et durablement au développement d'une offre sociale sur son territoire.**

IV – Calendrier du bilan triennal 2020-2022

Nous vous demandons de veiller au respect des diverses échéances calendaires de la procédure indiquées ci-dessous. A cet égard, la réalisation du bilan triennal 2020-2022 doit s'articuler avec le lancement de la période triennale 2023-2025, dont le calendrier est adapté afin d'intégrer les apports de la loi dite « 3DS ».

Calendrier

Avant le 5 avril, engagement des procédures de constat de carence et de la phase d'échanges contradictoires de deux mois avec toutes les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs triennaux quantitatifs et/ou qualitatifs ;

Avant le 1^{er} juillet, transmission au secrétariat de la commission nationale SRU (DHUP), par les préfets de région, des intentions de carence avec les niveaux de sanction envisagés ;

Avant le 14 octobre, avis de la commission nationale SRU, qui sont transmis aux préfets de région ;

Avant le 28 octobre, avis des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) ;

Avant le 18 novembre, signature des arrêtés de carence par les préfets de département ;

Avant le 1^{er} décembre, transmission des arrêtés de carence à la DHUP et à la commission nationale SRU.

A la présente instruction, sont jointes des annexes détaillant les orientations nationales d'analyse de la situation des communes, la procédure à conduire sur l'année 2023 et les modalités d'établissement du bilan triennal. Une dernière annexe rappelle les apports de la loi dite « 3DS » au dispositif SRU. Enfin, cette instruction s'accompagne des modèles des bilans triennaux quantitatif et qualitatif ainsi que de l'arrêté de carence.

Vous ferez part des éventuelles difficultés dans la mise en œuvre de cette procédure au ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires et au ministère délégué en charge du logement, sous le timbre de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, sous-direction des politiques de l'habitat, bureau du développement de l'offre de logement social et intermédiaire.

La présente circulaire sera publiée sur le site circulaires.gouv.fr.

Fait à Paris, le 28 mars 2023

Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires



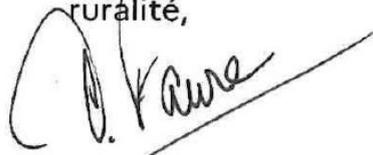
Christophe BECHU

Le ministre délégué auprès du ministre
de la transition écologique et de la
cohésion des territoires, chargé de la
ville et du logement,



Olivier KLEIN

La ministre déléguée auprès du
ministre de l'intérieur et des outre-mer
et du ministre de la transition
écologique et de la cohésion des
territoires, chargée des collectivités
territoriales, et auprès du ministre de
la transition écologique et de la
cohésion des territoires, chargée de la
ruralité,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Faure', written over a diagonal line that extends from the bottom left towards the top right.

Dominique FAURE

Annexe I

Orientations nationales d'analyse de la situation des communes soumises à la procédure de constat de carence

La décision de mise en carence d'une commune doit être fondée sur les insuffisances constatées en termes de volontarisme dans le développement d'une offre de logements locatifs sociaux conforme aux objectifs qualitatifs et quantitatifs assignés par le dispositif SRU. La prise ou non d'un arrêté de carence ne peut donc pas découler automatiquement d'une simple lecture des données de réalisation sur la période triennale.

L'analyse de la mobilisation de l'exécutif local dans la poursuite de ces objectifs doit être menée, *a minima*, en s'appuyant sur les orientations nationales ici décrites. Les services régionaux de l'Etat peuvent affiner les critères et intégrer des éléments de différenciation dans leurs grilles d'analyse locales, sans pour autant que ces dernières puissent entrer en contradiction avec les présents critères ou en affaiblir trop sensiblement la portée.

- **L'atteinte du taux de réalisation par la commune**

Le premier axe d'analyse consiste logiquement à appréhender le niveau de production de logements locatifs sociaux sur la commune comparativement aux objectifs qui lui étaient assignés sur la période triennale.

A cet égard, une hiérarchisation devra être réalisée en fonction du taux d'atteinte sur le plan quantitatif, les difficultés possiblement exposées par les communes proches de leur objectif de réalisation étant plus aisément recevables, *a priori*, que celles exposées par les communes ayant un taux de réalisation faible, même si un tel taux de réalisation peut découler de difficultés conjoncturelles à prendre en compte dans la suite de l'analyse.

Cette première lecture doit nécessairement être croisée avec la ventilation des logements produits par catégorie de financement. Les communes qui, en dépit d'un taux de réalisation global limité, auraient contribué au déploiement d'une offre de logements très sociaux pour une part importante de cette production, devraient être moins sévèrement considérées que les communes réalisant principalement leurs objectifs de rattrapage avec des produits accessibles à des publics disposant de ressources plus importantes.

Ces analyses en taux tiennent également compte du volume de logements sous-jacents en valeur absolue. A cet égard, un taux de réalisation de 50 %

portant sur un volume de 10 logements ne peut pas être assimilé à un taux de réalisation de 50 % portant sur 5 000 logements.

Par ailleurs, l'analyse en termes de respect de l'objectif quantitatif assigné à la commune en début de période triennale 2020-2022 doit être croisée avec les nouveaux niveaux d'exigence fixés par le législateur à l'occasion de la loi dite « 3DS ». En effet, la pérennisation du dispositif SRU s'est accompagnée d'un renouvellement de méthode et d'un nouvel équilibre global permettant de renforcer sa soutenabilité. Dans ce contexte, il importe de ne pas faire du bilan triennal 2020-2022 un obstacle au plein épanouissement de cette nouvelle approche. Par conséquent, l'analyse devra projeter les résultats de production pendant la période triennale 2020-2022 sur les objectifs qui auraient été assignés à la commune sous l'empire des nouvelles exigences de rattrapage prévues par la loi « 3DS », à savoir :

- 33% du nombre de logements manquants en principe ;
- 50% du nombre de logements manquants au 1^{er} janvier de l'année précédant la période triennale présente un écart compris entre deux et quatre points avec le taux cible de 20% ou 25%.
- 100% du nombre de logements manquants au 1^{er} janvier de l'année précédant la période triennale présente un écart inférieur à deux points avec le taux cible de 20% ou 25%.
- 15% du nombre de logements manquants lors de la première période triennale de soumission au dispositif ;
- 25% du nombre de logements manquants lors de la seconde période triennale de soumission au dispositif ;
- 10% du nombre de logements manquants lorsque la commune est nouvellement soumise en cours de période triennale.

- **Dynamique de production à l'œuvre depuis l'entrée de la commune dans le dispositif SRU**

L'analyse de la situation d'une commune doit également s'attacher à son historique à l'égard du dispositif. A cet égard, il convient de prendre en compte le temps d'appropriation des objectifs de rattrapage pour les communes nouvellement entrantes dans le dispositif.

A l'inverse, une analyse des dynamiques locales sur le long terme doit permettre d'identifier les communes historiquement récalcitrantes à l'effort de solidarité nationale, notamment celles carencées à plusieurs reprises. Les

sanctions ont vocation à être d'autant plus lourdes que les insuffisances en termes de volontarisme sont constatées depuis longtemps.

Une position ferme est d'autant plus nécessaire à l'égard des communes où la dynamique de production de logements privés est forte au regard de la production de logements sociaux et qui font ainsi preuve d'une sélectivité dans les opérations réalisées sur leur territoire, au détriment de la mixité sociale. Cette situation est avérée dès lors que la part de production de logements sociaux sur la construction totale dans la commune représente une part inférieure à son taux cible.

Ces analyses sur le temps long doivent toutefois intégrer le fait électoral et en particulier les éventuelles alternances des exécutifs municipaux. Le constat d'une relance significative de la production correspondant à l'installation d'un nouvel exécutif en 2020 doit tendre à relativiser, dans l'analyse, les freins historiques constatés sur la commune. A l'inverse, une attention particulière doit être portée sur les communes dans lesquelles le renouvellement du conseil municipal a conduit à ralentir nettement la dynamique de développement du parc social.

- **Mobilisation par la commune des outils à sa disposition pour remplir ses obligations**

L'analyse devra également porter sur le recours par la commune à l'ensemble des outils à sa disposition pour atteindre des objectifs triennaux.

A cet égard, une attention particulière devra être portée sur les outils prévus par les documents d'urbanisme, en particulier l'inscription d'emplacements réservés, la mise en place de servitudes de mixité sociale dans le PLU et l'instauration de dérogations à la densité maximale pour les programmes de logements locatifs sociaux. Par extension, vous devez vous assurer que la commune fait une utilisation optimale des droits à construire sur son territoire.

Par ailleurs, la commune peut faire valoir utilement l'ensemble de ses actions foncières et fiscales susceptibles de libérer du foncier et de favoriser le développement du parc social. Il s'agit notamment de prendre en compte la mise en œuvre du droit de préemption urbain, la cession ou la mise à disposition de foncier et de toute politique fiscale permettant de lutter contre la sous-occupation du parc existant.

Enfin, de manière complémentaire, le volontarisme d'une commune peut se traduire à la marge par l'ensemble de ses initiatives permettant de renforcer la connaissance de son territoire pour les bailleurs sociaux (étude sur l'adéquation de la production sociale à la demande, sur le profil des demandeurs, sur les gisements fonciers) et par l'ensemble de ses engagements auprès d'acteurs susceptibles de développer l'offre sociale (développement de réseaux, intermédiation locative, ANAH).

L'absence de règles de mixité sociale dans le PLU à des niveaux ambitieux, la sous-utilisation des droits à construire et l'absence de stratégie et d'actions foncières sont autant d'éléments-clés démontrant l'insuffisante mobilisation par la commune des outils à sa disposition.

- **Les difficultés objectives rencontrées**

Au cours de la phase contradictoire, une commune peut utilement faire valoir les difficultés et freins au déploiement d'une offre de logement social sur son territoire.

Ces obstacles doivent toutefois être objectifs, s'appuyant pour cela sur des faits et données dont la véracité est susceptible d'être contrôlée.

En ce sens, une commune pourra mettre en avant les difficultés à faire intervenir des bailleurs sociaux sur son territoire, en relevant notamment le nombre exceptionnel de recours de riverains contre les autorisations d'urbanisme. Elle pourra également s'appuyer sur les appels à manifestation d'intérêt et autres offres pour créer du logement social restés sans réponse.

S'agissant de la limitation de l'artificialisation des sols, qui est parfois avancée comme argument pour justifier de la non atteinte des objectifs SRU, il est utile de rappeler les deux objectifs fixés dans la loi "climat résilience" au niveau national :

- Pour la première décennie (2021-2031) : réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la précédente décennie;
- A compter de 2031: viser le "zéro artificialisation nette des sols" à horizon 2050.

Cette trajectoire doit être territorialisée dans les schémas régionaux et documents d'urbanisme, pour adapter l'effort de sobriété foncière aux

besoins des territoires, en prenant en compte notamment les dynamiques démographiques. La loi organise donc une baisse progressive de l'artificialisation des sols et décline cet objectif de sorte de continuer à construire dans les territoires où l'offre fait défaut.

Au demeurant, les objectifs de la loi du 22 août 2021 doivent être intégrés avant le 22 février 2024 dans les schémas régionaux, avant le 22 août 2026 pour les SCOT, et avant le 22 août 2027 pour les PLU. En d'autres termes, les documents en vigueur sur la période 2020-2022 n'ont *a priori* pas déjà intégré ces objectifs, qui n'ont pu produire d'effet sur le bilan triennal SRU 2020-2022.

Enfin, les objectifs de sobriété foncière ne sont pas appréciés à l'échelle du projet, mais à l'échelle du document d'urbanisme. A cet égard, l'argument opposant ZAN et SRU doit être écarté s'il est constaté, sur le triennal, un étalement urbain de la commune sans accroissement du parc social. De manière générale, la lutte contre l'artificialisation des sols n'exonère pas une commune de ses obligations SRU.

Par ailleurs, si une commune peut faire valoir un ralentissement dans la production de logements sociaux sur son territoire pendant l'année 2020 du fait de la crise sanitaire associée à l'épidémie de Covid-19, elle ne peut pas utilement justifier un manquement dans ses objectifs sur l'ensemble de la période triennale sur ce seul motif. A cet égard, les préfets de département sont particulièrement attentifs dans leur analyse aux dynamiques de relance sur les années 2021 et 2022, afin de distinguer les inerties conjoncturelles de celles qui ont un caractère structurel.

De manière générale, les arguments tenant à la complexité dans le montage des opérations du fait de la rareté ou du coût du foncier et des contraintes liées aux servitudes doivent être relativisés par la capacité des communes à développer l'offre sociale en dehors du neuf. A cet égard, l'émergence de logements sociaux par conventionnement du parc privé et par l'acquisition-amélioration ne doit pas être négligée, en particulier dans les communes effectivement soumises à ce type de contraintes.

Une attention particulière devra être portée sur les communes ayant bénéficié des crédits mobilisés au titre de l'aide à la relance de la construction durable 2022 lorsque celles-ci n'ont pas accompagné la délivrance de permis de construire dans le parc privé par le développement conjoint d'une offre sociale dans les proportions attendues par le dispositif SRU.

Annexe II

Procédure d'adoption des constats de carence

La procédure de constat de carence prévue à l'article L. 302-9-1 du CCH doit être systématiquement engagée pour l'ensemble des communes soumises à bilan triennal n'ayant pas respecté leur objectif qualitatif ou quantitatif sur la période 2020-2022².

Cette procédure n'aboutira pas nécessairement à l'adoption d'un arrêté de carence. En effet, une telle décision ne peut intervenir qu'au terme d'une phase contradictoire au cours de laquelle les communes exposent aux services de l'Etat les difficultés rencontrées dans la réalisation des objectifs qui leur ont été assignés sur la période triennale écoulée, et après que certaines instances consultatives se soient prononcées (commission nationale SRU et comité régional de l'habitat et de l'hébergement).

La phase contradictoire constitue un temps privilégié d'échange et d'analyse sur la situation des communes concernées. Elle doit permettre l'émergence, par les services de l'Etat, d'un diagnostic complet et réaliste sur la situation et le volontarisme en matière de développement du parc social mis à l'œuvre par ces territoires. Le choix de prendre ou non l'arrêté de carence se fondera nécessairement sur ce diagnostic.

I. Étapes et calendrier de la procédure de constat de carence

A. Information des maires par le préfet de département de l'intention d'engager la procédure de carence et phase contradictoire

Toutes les communes soumises à bilan triennal qui n'ont pas atteint leurs objectifs de rattrapage sur la période 2020-2022 sont informées par courrier du préfet de département que ce dernier a l'intention d'engager la procédure de constat de carence.

Ce courrier doit *a minima* :

- rappeler les objectifs assignés sur la période triennale ;
- présenter de façon détaillée l'état des réalisations sur la période triennale, tant sur le plan qualitatif que quantitatif ;

² Les communes ayant atteint leur taux légal ne sont pas concernées, même si elles n'ont pas atteint leur objectif qualitatif.

- décliner le calendrier de la procédure de constat de carence et préciser que cette dernière sera immédiatement suspendue si la commune est finalement exemptée du fait de sa faible attractivité ou de sa faible tension à la publication du décret en juillet 2023.

Les communes concernées par une exemption pour la période 2023-2025 au titre de l'inconstructibilité de la majorité de leur territoire urbanisé, déterminées par des arrêtés préfectoraux adoptés fin 2022 ou début 2023, seront connues à l'engagement de la procédure du bilan triennal. En revanche, celles concernées par une exemption au titre de leur faible attractivité ou de leur faible tension ne pourront être identifiées qu'à la publication d'un décret qui ne pourra être pris qu'au terme de la procédure d'exemption, en juillet 2023.

Dans ces conditions, la procédure du bilan triennal devra être engagée pour l'ensemble des communes concernées, à l'exception de celles pour lesquelles l'exemption pour inconstructibilité est déjà acquise. La procédure devra être abandonnée pour les communes finalement exemptées pour faible attractivité ou faible tension lors de la publication du décret listant ces dernières.

Ces modalités d'articulation entre les deux procédures devront être rappelées par les préfets de département dans leurs courriers aux maires les informant de leur intention d'engager la procédure de constat de carence.

Dans la mesure où il marque l'engagement de la phase contradictoire, il doit être adressé aux communes concernées au **plus tard le 5 avril 2023**.

A la réception de ce courrier, la commune dispose d'un délai de deux mois pour faire part de ses observations. A cette occasion, l'exécutif local peut proposer son analyse du non-respect des objectifs de rattrapage, en mettant notamment en avant les freins au développement d'une offre sociale sur son territoire, tout en avançant les actions et moyens néanmoins mis en œuvre. Le cas échéant, ce courrier peut être l'occasion pour la collectivité d'envisager des mesures correctives et des pistes d'engagements susceptibles de permettre le développement du parc social et d'être intégrés, en tant que tels, dans un contrat de mixité sociale.

Ces observations servent de point de départ à un dialogue entre les services de l'Etat et la commune. Si les commissions départementales SRU n'existent plus depuis la loi dite « 3DS », le représentant de l'Etat est libre dans la

détermination des modalités d'organisation de ce dialogue, y compris, s'il les estime pertinentes, par l'organisation de réunions avec les acteurs locaux concernés.

En toute hypothèse, le préfet de département peut demander à la commune des précisions sur les éléments évoqués dans ses observations. Il peut solliciter, en particulier, des données ou tout élément susceptible d'objectiver les difficultés et initiatives mises en avant. Ces échanges doivent permettre à la commune de produire des précisions dans un délai raisonnable et rester compatibles avec le calendrier de la procédure de constat de carence.

B. Analyse par le préfet de département des observations transmises par la commune et du contexte local

Dès lors qu'une commune ne remplit pas ses objectifs triennaux, il appartient au préfet de département de juger de l'opportunité de prononcer la carence, sur la base des éléments d'explication fournis par la commune et des échanges engagés avec elle, en tenant compte des orientations nationales résultant de la présente instruction et après avoir pris l'avis des instances consultatives compétentes en la matière (commission nationale SRU et comité régional de l'habitat et de l'hébergement). La carence n'est donc pas appliquée de manière automatique dès lors qu'une commune ne remplit pas pleinement ses objectifs triennaux, mais doit résulter d'une analyse fondée sur le contexte local.

Le respect des **orientations nationales** doit permettre de garantir le principe d'égalité entre les communes. A cet égard, il convient de traiter de manière similaire des communes présentant des situations comparables, notamment du point de vue du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat, de la démographie, de la composition et des ressources des ménages, de la tension sur le logement ou encore du foncier disponible. Aussi, sans être exhaustifs, l'analyse d'une commune devra *a minima* se fonder sur les critères listés et détaillés dans l'annexe I.

Pour autant, l'analyse doit également consister en une lecture de la situation communale à l'aune des spécificités locales. A cet égard, les préfets de région, appuyés par les DREAL, qui assurent un rôle d'animation et de pilotage tout au long de la procédure de carence, peuvent déployer des **grilles d'analyse régionale** permettant de décliner les orientations nationales de façon adaptée aux réalités et enjeux locaux. Ces trames peuvent être formalisées dans des documents d'orientation dressant le constat des enjeux de la mixité sociale sur le territoire régional et rappelant des données objectives sur le

parc social. Elles doivent prendre la forme d'une grille de notation, éventuellement assortie d'un système de pondération, qui doivent alors intégrer *a minima* les orientations nationales. Ces grilles d'analyse régionales doivent permettre une harmonisation sur les décisions de carence et sur le niveau des sanctions, notamment la majoration du prélèvement.

En toute hypothèse, ces grilles ne doivent pas conduire par principe à exonérer une commune de ses obligations ou à justifier le manque de volontarisme d'un exécutif local. Dans ce contexte, les préfets de région doivent veiller à l'égalité de traitement des communes d'un même territoire régional.

Après compilation et analyse des projets d'arrêtés de carence à l'échelle régionale, et **avant le 1^{er} juillet**, les préfets de région soumettent les grilles d'analyse régionale, les intentions de mise en carence – présence ou absence d'un projet d'arrêté – et les niveaux de sanctions envisagés au secrétariat de la commission nationale SRU (assistance.sru@developpement-durable.gouv.fr) et aux CRHH, chargés de rendre un avis sur l'opportunité de ces projets.

La loi 3DS a supprimé les commissions départementales SRU qui, depuis la loi « Egalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017, pouvaient uniquement proposer un aménagement des obligations de production de logements sociaux. Elles n'ont plus à être réunies.

- **Consultation de la commission nationale SRU**

Avant le 1^{er} juillet, les préfets de région adressent à la commission nationale SRU une synthèse de la situation des communes de leur territoire soumises à la procédure de carence. Cette synthèse doit intégrer, pour les communes concernées, les niveaux et natures des sanctions envisagées et, s'il s'est déjà réuni, l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (cf. modèle de tableau annexé). Si elles existent, les grilles d'analyse régionale doivent être transmises conjointement.

Pour apprécier la bonne prise en compte des orientations nationales et la cohérence d'ensemble des décisions préfectorales, la commission nationale peut demander des compléments.

Dans ce cadre, la commission nationale peut, dans son avis, inviter à reconsidérer certaines propositions.

La commission nationale rendra un avis public et motivé sur les intentions de carence **avant le 14 octobre 2023**.

- **Consultation du comité régional de l'habitat et de l'hébergement**

Chaque comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH)³ rend au préfet de région un avis consultatif sur les intentions de mise en carence pour les communes de sa région.

Pour cela, le comité s'appuie sur la synthèse régionale transmise par le préfet de région avant le 1^{er} juillet 2023, sur le même format que celui transmis à la commission nationale, ainsi que sur l'avis de la commission nationale si cette dernière s'est déjà réunie.

Il revient au CRHH de donner son avis sur l'ensemble des communes soumises à bilan triennal de sa région, que ces dernières soient ou non concernées par un projet d'arrêté de carence.

Les CRHH se réunissent **au plus tard le 28 octobre 2023** pour émettre leur avis.

C. Prise des arrêtés de carence par les préfets

Dès réception de l'avis des CRHH et de la commission nationale SRU, et impérativement **avant le 18 novembre 2023**, les préfets de département signent et notifient aux communes les arrêtés de carence.

Les arrêtés de carence signés par les préfets de département doivent être transmis, **avant le 1^{er} décembre 2023**, à la DHUP ainsi qu'à la commission nationale SRU, par envoi unique à l'adresse suivante :

assistance.sru@developpement-durable.gouv.fr

A l'issue de la procédure de bilan triennal et de carence, la commission nationale SRU remettra au ministre en charge du logement un rapport sur son

³ Dans les DOM, il s'agit du comité départemental de l'habitat et de l'hébergement (CDHH).

déroulement et la bonne prise en compte par les préfets des orientations nationales.

II. Contenu et forme des arrêtés de carence

L'arrêté prononçant la carence doit reprendre l'ensemble des éléments ayant motivé la décision du préfet de département. A ce titre, toutes les données utiles, y compris chiffrées, doivent être rappelées dans les considérants de l'acte. Il peut s'agir des résultats du bilan, de la proportion prise par chaque type de financement et, de manière générale, de l'ensemble des faits pouvant justifier la décision.

Dans la même perspective d'une pleine sécurisation juridique de l'acte, une attention particulière doit être portée à la mention des voies et délais de recours.

Au-delà, **l'arrêté doit fixer l'ampleur de la majoration du prélèvement SRU.** Pris pour une durée maximale de trois ans, le taux de majoration peut aller jusqu'au quintuplement du prélèvement SRU opéré au titre du statut déficitaire de la commune. Ce niveau doit être mis en œuvre sans réserve, dans les cas où la commune s'oppose manifestement et durablement au développement d'une offre sociale sur son territoire.

En tout état de cause, **la majoration doit respecter un plancher fixé par la loi.** Depuis la loi dite « 3DS », le taux de majoration ne peut être inférieur au rapport entre le nombre de logements sociaux non-réalisés et l'objectif total de logements à atteindre. Les préfets de département veilleront à recourir pleinement à ce levier, ne se bornant à ce plancher de sanction que lorsque la situation de la commune carencée le justifie. A ce titre, il convient de relever que la majoration du prélèvement est versée au fonds national des aides à la pierre (FNAP) et fléchée vers le seul financement de la réalisation de logements locatifs sociaux à destination des ménages les plus fragiles et de dispositifs d'intermédiation locative dans les communes carencées. Aussi, le niveau de majoration défini dans les arrêtés détermine le niveau de financement d'actions permettant de renforcer la mixité sociale et de rééquilibrer les parcs de logements les moins sociaux.

Par ailleurs, l'arrêté prononçant la carence emporte de fait la **prise automatique par le préfet de département de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU).** Il peut être délégué à l'EPCI délégataire des aides à la pierre, aux établissements publics fonciers, aux sociétés d'économie mixte, aux organismes HLM et aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2

du CCH. Depuis la loi dite « 3DS », ce droit peut faire l'objet d'une rétrocession à son titulaire initial, pour un bien identifié et avec une finalité donnée. Les demandes formulées en ce sens par les collectivités doivent être examinées avec attention et n'être satisfaites qu'exceptionnellement, lorsqu'elles présentent un intérêt manifeste, l'arrêté autorisant la rétrocession devant être dûment motivé.

Le préfet peut, en outre, décider de **la reprise des autorisations d'urbanisme en substitution de la commune**, afin de faciliter la réalisation d'opérations de logement social sur le territoire de la commune. Pour cela, l'arrêté de carence doit définir les secteurs ainsi que les catégories de permis sur lesquels le préfet se déclare compétent pour délivrer ces autorisations. **Les représentants de l'Etat dans les départements sont invités à faire un plein usage de cette possibilité**, ce qui implique la définition de secteurs du territoire communal pertinent du point de vue de leur potentiel de développement urbain.

Enfin, il convient de relever que la loi dite « 3DS » a supprimé le transfert à l'Etat des droits de réservation dont dispose la commune sur des logements sociaux existants ou à livrer. Par extension, les préfets de départements ne peuvent plus suspendre ou modifier les conventions de réservation passées entre les communes carencées et les bailleurs.

De manière générale, il importe que les préfets de département saisissent, dans leurs arrêtés prononçant la carence, toute la palette des outils – financiers comme non-financiers – à leur disposition. Ceux-ci doivent rendre possible une dynamique de rattrapage du retard de production de logements sociaux dans les communes carencées.

Il est nécessaire que les préfets et leurs services portent une attention toute particulière à la sécurité juridique des arrêtés de carence. Un modèle d'arrêté est joint à la présente instruction.

III. Suites à donner au constat de carence d'une commune

Les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence doivent faire l'objet d'un suivi rigoureux pendant l'ensemble de la période triennale, notamment dans l'exercice du droit de préemption urbain, afin de permettre le rétablissement d'une production de logements sociaux compatible avec une résorption à moyen terme de son déficit.

Dès la prise de l'arrêté prononçant la carence, si ce n'est pas déjà le cas, le préfet de département doit se rapprocher de la commune afin d'engager des discussions sur la pertinence du recours à un contrat de mixité sociale.

En outre, pendant la totalité de la période triennale, le représentant de l'Etat dans le département doit veiller à favoriser la production de logements sociaux, notamment par la conclusion de conventions avec des organismes en vue de la construction ou l'acquisition de tels logements. Il peut également, après avis de la commune, conclure des conventions avec des organismes agréés afin de mettre en œuvre des dispositions d'intermédiation locative. A cet égard, il convient de rappeler qu'une commune carencée est tenue de contribuer au financement des opérations faisant l'objet de ces conventions.

Enfin, une attention particulière doit être portée aux communes carencées dans le contrôle de légalité exercé par les services départementaux de l'Etat. En effet, il convient d'assurer, sur le territoire des communes faisant l'objet d'un arrêté de carence, du respect de la servitude de mixité sociale imposée par les articles L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation et L. 111-24 du code de l'urbanisme, qui prévoient que, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Par ailleurs, il convient de s'assurer du respect de l'interdiction de la vente de logements sociaux par les organismes d'habitations à loyer modéré sur le territoire des communes carencées n'ayant pas conclu de contrat de mixité sociale.

Annexe III

Modalités d'établissement du bilan triennal

La présente annexe vise à préciser les modalités techniques d'établissement, en 2023, du bilan triennal SRU portant sur la période 2020-2022. Le bilan triennal à mener est à opérer **dans les conditions définies aux L. 302-9-1 et L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).**

I. Définition du périmètre d'application du bilan triennal

Toutes les communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants du CCH en 2023, sur la base de l'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2022, et ayant été soumises **au moins une année** à ces mêmes dispositions sur la septième période triennale, **sont concernées par le bilan.**

Ainsi, le périmètre d'application de ce bilan intègre l'ensemble des communes soumises à des obligations de rattrapage sur la période 2020-2022, qu'elles aient été effectivement prélevées ou non⁴.

En revanche, les communes ayant atteint leur taux légal (20 ou 25 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales à l'inventaire au 1^{er} janvier 2022) et les communes exemptées pour la période 2023-2025 ne doivent pas faire l'objet du bilan triennal.

Comme précisé en annexe II, dans la mesure où la liste des communes finalement exemptées pour la période triennale 2023-2025 ne sera totalement connue qu'à la publication du décret fixant celles bénéficiant de l'exemption pour faible attractivité ou pour faible tension, **le bilan triennal doit être mené pour l'ensemble des communes concernées à l'exception de celles pour lesquelles l'exemption du fait de l'inconstructibilité est déjà acquise.**

⁴ Certaines communes peuvent ne pas avoir été effectivement prélevées lorsque leurs dépenses déductibles étaient plus importantes que leur prélèvement. Elles peuvent également avoir bénéficié de l'exonération « DSU » définie au premier alinéa de l'article L. 302-7 du CCH, de l'exonération du fait d'une entrée récente dans le dispositif, ou d'un non-recouvrement lorsque leur prélèvement net était inférieur à 4 000 €. Par ailleurs, les communes mahoraises ne font pas l'objet d'un prélèvement SRU (article L. 371-4 du CCH), tout en étant bien soumises à des obligations de rattrapage : elles entrent, à ce titre, dans le champ d'application du bilan.

II. Modalités d'établissement de l'état des réalisations au titre de la période triennale

Une fois défini le périmètre des communes soumises au bilan triennal, les services des directions départementales des territoires et de la mer (DDT-M) et des directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) sont chargées de la réalisation dudit bilan.

A cette fin, elles seront chargées de comparer l'état des réalisations des communes concernées sur la période 2020-2022 avec leurs objectifs respectifs sur la même période. Ces derniers s'exprimant tant sur le plan **quantitatif** (le nombre de logements à produire) que **qualitatif** (le type de financement des logements à produire), les DDT-M et les DEAL doivent réaliser un contrôle croisé de ces deux dimensions, aussi essentielle l'une que l'autre.

La détermination de l'état des réalisations s'appuie, pour l'essentiel, sur les données des inventaires et sur celles relatives au financement du logement locatif social contenues dans les outils de suivi ad hoc⁵.

A. Etablissement du bilan quantitatif

1) Rappel des objectifs quantitatifs

L'objectif quantitatif de réalisation de logements sociaux assigné aux communes soumises SRU au titre de la septième période triennale 2020-2022, correspond nécessairement à l'objectif notifié par le préfet à la commune.

Pour rappel, cet objectif correspond, pour les communes concernées par le dispositif depuis une date antérieure au 1^{er} janvier 2015, à 50% du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2019 au regard du nombre exigé par le taux légal applicable.

Pour les communes qui n'ont pas été soumises les trois années de la période triennale – notamment du fait de variations démographiques ou de changements de périmètre intercommunal – cet objectif de 50% est rapporté au nombre d'années où elles auront été effectivement concernées par le dispositif. En ce sens, si une commune n'a été soumise aux obligations qu'en

⁵ Le répertoire du parc locatif social (RPLS), SISAL pour les logements sociaux financés, l'infocentre ANAH pour les logements privés conventionnés social ou très social.

2022, son objectif correspondra à 1/3 de 50% du nombre de logements sociaux manquants.

Pour les communes dont le taux légal applicable a changé en cours de période triennale, notamment du fait de la redéfinition par l'INSEE des unités urbaines en 2020⁶, la moyenne sur trois ans des taux légaux applicables doit être retenue pour déterminer le nombre de logements manquants sur la période triennale.

S'agissant des communes concernées par le dispositif depuis le 1^{er} janvier 2015 ou postérieurement, l'objectif est de 20% du nombre de logements manquants si la période triennale 2020-2022 a été leur première période triennale de soumission pleine. Cet objectif est abaissé à 15% si la commune a été soumise pour la première fois en cours de période triennale. Il est augmenté à 25% s'il s'agit de sa deuxième période triennale pleine.

Enfin, l'objectif quantitatif d'une commune peut résulter soit de l'application d'un programme local de l'habitat mutualisant, lorsque celui-ci a été validé et rendu exécutoire par le préfet, soit d'un aménagement des objectifs pris par le ministre en charge du logement après avis de la commission nationale SRU. Il convient de relever, à cet égard, que la loi dite « 3DS » a mis fin à ces outils, qui ne produiront plus d'effets à compter de la période triennale 2023-2025.

En toute hypothèse, l'objectif quantitatif de référence devra être celui qui a fait l'objet d'une notification par le préfet de département à la commune.

2) Modalités d'établissement du bilan quantitatif

Sur le plan quantitatif, le décompte des logements sociaux réalisés sur le territoire des communes soumises au bilan sur la période 2020-2022 intègre à la fois les réalisations de la période triennale considérée et les logements reportés d'un précédent bilan triennal. En effet, le mécanisme de report systématique des logements agréés ou conventionnés (voire des logements mis en service et intégrés à l'inventaire) d'un bilan triennal à l'autre, dès lors qu'une commune soumise à rattrapage dépasse son objectif quantitatif de production sur une période triennale donnée, permet d'éviter que les

⁶ Conduisant à l'adoption du décret n° 2022-547 du 13 avril 2022 actualisant le décret n° 2020-1006 du 6 août 2020 fixant les valeurs des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale et la liste des communes mentionnés, respectivement aux premier et troisième alinéas du II de l'article L. 302-5 du code de la construction

communes concernées diffèrent leur réalisation et ainsi de ne pas freiner les dynamiques locales de production.

La réalisation du bilan quantitatif nécessite donc une analyse rigoureuse de la situation de chaque commune. Il est établi en deux étapes, en commençant par le bilan des réalisations au titre de la période considérée. Ce dernier s'obtient de la façon suivante :

- par différence entre l'inventaire SRU des logements au 1^{er} janvier 2022 et celui au 1^{er} janvier 2019⁷ **(1)** ;
- puis en ajoutant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, sur les années 2020 à 2022, et ne figurant pas à l'inventaire des logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2022 **(2)** ;
- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et décomptés SRU dans le cadre de l'inventaire au 1er janvier 2022, et déjà comptabilisés dans un précédent bilan triennal **(3)** ;
- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, comptabilisés dans un précédent bilan triennal, et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2020-2022 **(4)** ;

Ce calcul doit permettre d'arriver à un premier sous-total **(A)**, correspondant à **(1) + (2) - (3) - (4)**.

Il conviendra, ensuite, d'ajouter les logements reportés d'une période triennale précédente, correspondant à l'excédent de logements réalisés par rapport à l'objectif triennal précédent. Ces reports doivent toutefois avoir été clairement anticipés et quantifiés entre les services de l'État et la commune, dès la réalisation de ces précédents bilans. Ils ne doivent pas, en outre, avoir déjà été comptabilisés au titre de la réalisation des bilans antérieurs réalisés.

Le total des logements reportés à prendre en compte correspond :

- très majoritairement, à des logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, reportés d'une période triennale précédente (donc avant 2020), et ne figurant pas à l'inventaire des logements SRU au 1^{er} janvier 2022 **(5)** ;
- plus rarement, à des logements livrés et entrés à l'inventaire lors de la période triennale précédente **(6)**.

⁷ Pour les communes soumises au dispositif SRU sur toute la période triennale. La date à prendre en compte pour les communes entrées dans le dispositif en cours de période est celle du 1^{er} janvier précédant la première année de soumission SRU.

La somme de ces reports forme un sous-total **(B)**, correspondant à **(5) + (6)**.

Une attention particulière doit être portée sur le **(5)** : il convient de s'assurer que ne sont pas pris en compte dans cet ensemble les logements agréés lors d'une période triennale précédente, dûment reportés vers le bilan triennale 2020-2022, et entrés à l'inventaire SRU entre le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2022. Cela conduirait en effet à un doublon, puisque ceux-ci sont déjà pris en compte dans le **(1)**.

Ainsi, l'établissement des réalisations au titre du bilan quantitatif d'une commune correspond à la somme de **(A) + (B)**, ou **(1) + (2) - (3) - (4) + (5) + (6)**. Un modèle de bilan triennal est joint.

S'agissant des communes n'ayant été soumises aux obligations SRU qu'une ou deux années de la période triennale, il convient de restreindre le bilan à ces années. Une attention particulière devra être portée sur ces communes afin que ne soient pas intégrées à leur bilan des logements produits pendant les années durant lesquelles elles n'étaient pas soumises aux obligations SRU.

Pour autant, si ces logements ne doivent pas être pris en compte au bilan, ils ne peuvent pas être ignorés par les préfets de département dans leur analyse des dynamiques de production et du volontarisme à l'œuvre sur le territoire lorsqu'ils doivent déterminer la pertinence du recours au constat de carence.

3) Règles particulières de décompte

Le principe général à suivre dans le décompte est que chaque bien assimilé à un logement dans le dispositif SRU doit être décompté comme un logement seul et entier dans le bilan quantitatif.

Dès lors, et conformément à l'article R. 302-15 du CCH⁸, le décompte des terrains familiaux locatifs doit suivre le principe selon lequel un terrain correspond à un logement.

Par exception, le même article prévoit une **méthode de décompte dérogatoire pour les logements en structure** pris en compte dans le dispositif SRU, à savoir les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et des centres d'accueil pour

⁸ Issu de l'article 17 du décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatif

demandeurs d'asile (CADA). En effet, lorsque ces structures ne sont pas constituées de logements autonomes, le nombre de logements équivalents est calculé à raison d'un logement pour trois lits de logements-foyers, ou trois places de centres d'hébergement et de réinsertion sociale ou de centres d'accueil pour demandeurs d'asile.

Il vous appartient donc de déterminer si les lits ou les places peuvent être considérés comme des logements autonomes. Pour cela, le logement doit⁹ :

- 1) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;
- 2) Être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements. Le cabinet d'aisances peut ne former qu'une seule pièce avec la pièce spéciale pour la toilette ;
- 3) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, une chambre doit être comptabilisée comme un logement si elle comprend au moins l'une ces trois caractéristiques.

Au-delà, une attention particulière doit être portée à la date de prise en compte de certains logements.

Pour rappel, les logements en **bail réel solidaire** se décomposent en deux catégories : les logements en BRS « accession » et les logements en BRS « locatif » pouvant, soit être conventionnés à l'aide personnalisée au logement portés par un bailleur social ou par un bailleur privé, soit relever du secteur libre tout en étant loués à des ménages sous condition de ressources et à loyer encadré.

Ces logements ne donnant pas lieu à agrément préalable au moment du montage du projet, ceux-ci ne sauraient être pris en compte, dans le cadre du bilan quantitatif, au titre des logements agréés non encore intégrés à l'inventaire SRU, à l'exception de ceux donnant lieu à un agrément au titre du logement locatif social. Ainsi, seuls les logements en BRS mis en service et

⁹ Article R. 151-1 du code de la construction et de l'habitation

dûment intégré à l'inventaire seront pris en compte dans le cadre du bilan quantitatif.

Pour cette même raison, s'agissant de l'établissement du bilan qualitatif, pour les logements en BRS accession ou BRS « locatif » non conventionnés, il conviendra, exceptionnellement, de prendre en compte les logements mis en service.

Par ailleurs, le bilan triennal 2020-2022 sera le premier à intégrer les **terrains locatifs familiaux**. Définitivement intégrés dans SRU suite au décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage et pris pour l'application de l'article 149 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté, doivent être prises en compte les mises en services à compter du 1^{er} janvier 2020.

En effet, si l'intégralité des terrains familiaux sont bien décomptés à l'inventaire SRU, seules les réalisations intervenues durant la période triennale 2020-2022 sont comptabilisées au titre des réalisations.

4) Détermination du nombre de reports de logements vers la prochaine période triennale

Lorsqu'il est constaté qu'une commune soumise à rattrapage dépasse l'objectif quantitatif de production qui lui était assigné pour la période triennale 2020-2022, l'excédent ainsi identifié doit être reporté vers la prochaine période triennale. Ce report concerne :

- Les logements agréés ou conventionnés sur la période triennale 2020-2022 et « décomptables » SRU, donc non entrés à l'inventaire au 1^{er} janvier 2022 ;
- Les logements agréés ou conventionnés sur une période triennale antérieure et non entrés à l'inventaire au 1^{er} janvier 2022 ;
- Les logements mis en service et figurant à l'inventaire au 1^{er} janvier 2022.

Une attention particulière doit être portée sur ces reports afin de ne pas y intégrer des logements comptabilisés au titre de la réalisation de bilans antérieurs. Pour s'en assurer, la procédure de report ne doit pas se borner à identifier un nombre de logements : il importe d'identifier clairement et individuellement chacun des logements reportés, et de consigner ceux-ci dans le décompte notifié aux communes.

B. Bilan qualitatif

1) Rappel des objectifs qualitatifs

Les communes soumises à des obligations de rattrapage doivent respecter un équilibre de la production de logements sociaux sur leur territoire afin d'éviter la surreprésentation des produits les moins sociaux et la sous-représentation des produits les plus sociaux.

A cet égard, les communes concernées doivent produire au moins 30% de logements financés en PLAI ou assimilé et ne produire pas plus de 30% de logements financés en PLS ou assimilé. Le plafond de logements financés en PLS ou assimilé est abaissé à 20% dans les communes disposant de moins de 10% de logements sociaux et n'étant pas couvertes par un PLH exécutoire.

L'appréciation du respect de ces ratios se fait en fonction du flux et non du stock : doit être regardé le volume de logements agréés ou conventionnés sur la période triennale, qu'ils soient entrés ou non dans l'inventaire SRU au cours de la période triennale (cas des agréments comptabilisés en anticipation), augmenté le cas échéant des reports des précédentes périodes triennales. L'état des réalisations pris en compte est par ailleurs plafonné à l'objectif quantitatif de la commune. Dès lors, les logements reportés sur la prochaine période triennale ne doivent pas être pris en compte dans l'appréciation du respect des objectifs qualitatifs.

2) Modalités d'établissement du bilan qualitatif

L'établissement du bilan quantitatif consiste, pour l'essentiel, à se référer aux nouveaux agréments octroyés sur le territoire de la commune, afin de déterminer si le financement a été réalisé en PLS, en PLUS ou en PLAI.

Néanmoins, certains produits, qui ne font pas l'objet d'agrément, sont assimilés aux logements sociaux au titre de la loi SRU. Il importe donc d'assimiler ces biens et logements à un type de financement afin qu'ils puissent être appréhendés sur le plan qualitatif.

A cet égard, s'agissant des produits non agréés, les règles d'assimilation qualitative suivantes doivent être respectées :

Logement concerné	Assimilation qualitative
En métropole, les logements du parc privé conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources	Selon le plafond de ressources et le niveau de loyer, conventionnement social (PLUS) ou conventionnement très social (PLAI)
Places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile	PLAI
Terrains locatifs familiaux	PLAI
Logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement	Selon le niveau de loyer, PLUS ou PLAI
Logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession qui font l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département (PSLA)	PLS
Logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire	BRS « accession » = PLS BRS « locatif » non-conventionné = PLUS BRS « locatif » conventionné = selon l'agrément (PLS, PLUS, PLAI)
Dans les DROM, les logements locatifs sociaux (LLS)	PLUS
Dans les DROM, les logements locatifs très sociaux (LLTS)	PLAI

3) Prise en compte de la dimension qualitative des reports de logements vers la prochaine période triennale

Lorsqu'un report est possible, une attention particulière doit être portée à la nécessité de ménager un équilibre entre le type de financement des logements reportés, afin que ce report n'aboutisse pas à une mise en échec des objectifs qualitatifs des communes en cause.

Dans le même temps, lorsque les reports sont significatifs sur le plan quantitatif, ils ne peuvent pas être concentrés sur les seuls logements PLS ou assimilés dans le but de rendre la commune respectueuse de ces objectifs qualitatifs. Outre le fait que ces reports conduiraient à dénaturer l'analyse des équilibres à l'œuvre sur le territoire de la commune, ils aboutiraient, en outre, à rendre excessivement complexe le respect des obligations qualitatives de la commune lors de la prochaine période triennale.

Aussi, autant que faire se peut, l'exercice du report doit aboutir à une préservation des équilibres qualitatifs observés sur le flux de production de logements pendant la période triennale. En ce sens, la liste des logements reportés, notifiée aux communes, doit préciser le type de financement de chacun d'entre eux.

Annexe IV

Apports de la loi dite « 3DS » au dispositif SRU

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), imposant à certaines communes¹⁰ l'atteinte d'un taux de 20 ou 25% de logements sociaux, constitue un socle de la politique en faveur de la mixité sociale depuis plus de 20 ans. Ce dispositif participe significativement au rééquilibrage et à la diversification de l'offre de logements sur le territoire national : depuis 2001, plus de la moitié des 1,8 millions de nouveaux logements locatifs sociaux ont été financés en communes déficitaires SRU.

Néanmoins, l'échéance de 2025 posée par la loi était susceptible de rendre inopérant le dispositif à brève échéance, alors que 1 111 communes demeurent déficitaires, pour environ 600 000 logements restant à produire, sur des territoires connaissant de très forts besoins.

En réponse à cette situation, la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS), apporte les ajustements nécessaires pour pérenniser un dispositif plus soutenable, offrir un cadre plus souple, adapté aux réalités des territoires, et consolider les conséquences de la carence pour les communes ne mobilisant pas les efforts nécessaires.

A. Pérenniser un dispositif soutenable

a. Un nouveau taux glissant de rattrapage fixé à 33% (article 68)

L'échéance de 2025 est supprimée au profit d'un dispositif de rattrapage permanent du déficit de logements locatifs sociaux. A compter du 1er janvier 2023, le taux de référence de rattrapage triennal est fixé à 33% du déficit de logements sociaux et se substitue aux taux de 50% pour le triennal 2020-2022 et de 100% pour le triennal 2023-2025. Par ailleurs, l'objectif de rattrapage des objectifs est automatiquement augmenté à mesure que la commune s'approche du taux cible pour éviter tout effet asymptotique. Le taux de 33% est relevé à 50% dès que la commune présente un écart de deux à quatre points du taux cible, et à 100% dès que la commune se situe à moins de deux points de l'objectif. Par ailleurs, le taux de rattrapage triennal peut être rehaussé par

¹⁰ 2 111 communes en territoires SRU au 1er janvier 2020, dont 1 111 communes soumises à rattrapage, 232 communes exemptées d'obligation, et 768 communes atteignant le taux légal.

le préfet après accord du maire et si le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat le permet.

b. Adaptation des conditions d'entrée des communes nouvellement soumises (article 68)

Pour favoriser leur insertion progressive dans le dispositif, les communes nouvellement entrantes sont soumises à un taux de rattrapage de 15% pour la première période triennale pleine (contre 20% auparavant), porté à 25% pour la seconde période triennale, avant de rejoindre le taux de référence de 33% à compter de la troisième période triennale. En outre, l'objectif de réalisation est abaissé à 10 % (contre 15% auparavant) pour les communes nouvellement entrantes en cours de période triennale.

Ces ajustements permettront aux communes de se mobiliser à travers une politique volontariste de construction de logements sociaux tout en assurant une montée en charge progressive, cohérente avec les contraintes et moyens à leur disposition.

B. Favoriser l'adaptabilité aux territoires

a. Le contrat de mixité sociale comme outil de différenciation (articles 68 et 69)

Cet outil partenarial devient le cadre d'engagements et de moyens contribuant à l'atteinte des objectifs de constructions de logements sociaux. Il vise à donner une traduction opérationnelle aux objectifs de rattrapage pour les communes déficitaires, en s'assurant que tous les leviers mobilisables sont activés par les collectivités, notamment dans les domaines de l'action foncière, de l'urbanisme, du financement et de la programmation, ainsi que des attributions aux publics prioritaires).

Le contrat de mixité sociale (CMS) est signé entre l'Etat, la commune et l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre¹¹. Tout autre acteur susceptible de contribuer à la réalisation des objectifs du CMS peut également en être signataire.

Afin de favoriser une meilleure adaptation du dispositif SRU aux contextes et spécificités de certaines communes, la loi prévoit la possibilité d'abaisser de

¹¹ Dans le périmètre de la métropole du Grand Paris : l'établissement public territorial dont la commune est membre.

façon temporaire les objectifs de production dans le cadre du CMS, dans la limite plancher de :

- 25% pour les communes soumises au taux de rattrapage de 33% ;
- 40% pour les communes soumises au taux de 50% ;
- 80% pour les communes soumises au taux de 100%.

A Paris, Lyon et Marseille, le CMS répartit les objectifs par arrondissements, en priorisant ceux comportant moins de 15% de logements locatifs sociaux, afin de contribuer à une répartition infra-communale équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (la procédure de carence reste cependant conduite à la seule échelle communale).

Dès lors qu'un CMS abaissant les objectifs est conclu, ce sont les dispositions du CMS qui sont évaluées dans le cadre du bilan triennal et de la procédure de carence. Par ailleurs, le préfet de département doit proposer un CMS aux communes faisant l'objet d'un constat de carence.

Dans sa capacité d'abaissement des objectifs, le CMS peut être signé pour trois périodes triennales maximum. Les communes de moins de 5 000 habitants et celles qui ont entre 30 et 50% de leur territoire urbanisé inconstructible peuvent bénéficier d'une dérogation à cette limitation sous réserve d'une demande motivée auprès du préfet de département.

Par ailleurs, la loi prévoit la possibilité de conclure un CMS mutualisant une part des objectifs de rattrapage à l'échelle intercommunale, sous plusieurs conditions :

- la mutualisation est possible uniquement entre communes déficitaires, pour deux périodes triennales maximum, et sous réserve qu'au minimum la moitié de l'objectif de réalisation reste assignée à la commune ;
- la somme des objectifs conventionnés ne doit pas être inférieure au total des objectifs triennaux de l'ensemble des communes ;
- la mutualisation est conditionnée à la couverture de l'EPCI par un programme local de l'habitat (PLH) exécutoire et un avis simple de la Commission nationale SRU doit précéder la conclusion du CMS.

Ainsi, ce dispositif offre un supplément de souplesse sans renier l'ambition de construction de logements sociaux.

Les CMS applicables au triennal 2023-2025 ont vocation à être négociés et conclus sous l'autorité des préfets avant l'été 2023. Une mission d'appui spécifique a été créée en mai 2022 au sein de l'administration centrale (ministère de transition écologique / direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) pour les accompagner dans cette tâche.

*Taux planchers applicables**

	Objectif de réalisation triennal	Contrat de mixité sociale
Taux de référence	33 %	25%
Si une commune a un écart compris entre 2 et 4 points du taux de référence	50 %	40 %
Si une commune a un écart inférieur à 2 points du taux de référence	100%	80 %
Si une commune entre dans le dispositif en cours de période triennal*	10%	
Pour la première période triennal après l'entrée dans le dispositif*	15 %	
Pour la seconde période triennal après l'entrée dans le dispositif*	25 %	

**: Ces taux ne sont pas applicables à une commune nouvelle qui compte au moins une commune préexistante qui n'a pas respecté les taux cibles prévus par le dispositif SRU.*

b. La refonte des régimes d'exemptions (article 65)

La loi procède à l'adaptation des trois régimes d'exemption existants.

Tout d'abord, l'exemption pour faible tension du marché locatif social est désormais ouverte à tous les territoires SRU¹², et ne concerne plus seulement les agglomérations de plus de 30 000 habitants.

Ensuite, pour les communes situées hors des agglomérations de plus de 30 000 habitants, l'exemption pour desserte insuffisante par les transports en commun est remplacée par une exemption pour isolement ou difficulté d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants rendant la commune faiblement attractive. Un décret d'application en Conseil d'Etat précisera les critères de mise en œuvre de cette disposition qui permettra une meilleure prise en compte des réalités locales.

¹² Les EPCI et agglomérations de plus de 50 000 habitants avec une commune de plus de 15 000 habitants.

Enfin, l'exemption pour inconstructibilité¹³ a également été élargie avec l'ajout des zones de recul de trait de côte et les périmètres de protection immédiats des points de captage, pour caractériser l'impossibilité de construire des bâtiments à usage d'habitation. La décision relative à cette catégorie d'exemption est désormais déconcentrée et prend la forme d'un arrêté préfectoral au début de chaque période triennale.

Les communes bénéficiant de l'exemption pour inconstructibilité sont soumises à une obligation de production de 25% de logements sociaux dans toute opération de plus de 12 logements ou de 800 m² de surface de plancher, disposition assurant leur participation à l'effort de mixité sociale. Le préfet pourra, sur demande motivée du maire, déroger à cette obligation en fonction de la typologie des logements situés à proximité de ces opérations.

C. Harmoniser et ajuster les conséquences de la carence

a. Harmoniser les conséquences financières de la carence (article 70)

La loi prévoit un renforcement des sanctions financières applicables aux communes carencées par l'instauration d'un taux de majoration plancher : en cas de carence, le taux de majoration du prélèvement ne peut être inférieur au rapport différentiel entre le nombre de logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements à atteindre¹⁴. Les règles de plafonnement du prélèvement en vigueur sont quant à elles conservées.

b. Ajuster les conséquences non financières de la carence (articles 70 et 71)

Le panel des sanctions non financières à l'encontre des communes carencées est ajusté. En cas de constat de carence, le transfert à l'Etat des droits de réservation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer est supprimé. En conséquence, les dispositions prévoyant la suspension ou la modification des conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires, ainsi que l'obligation de la commune de communiquer au préfet de département la liste des bailleurs et logements concernés sont également abrogées.

Les autres conséquences non financières de la carence (automatiques ou optionnelles) sont inchangées, à l'exception de la reprise du droit de préemption urbain (DPU) qui évolue à la marge. En cas de constat de carence,

¹³ Plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation.

¹⁴ Avec un taux de réalisation de 40% de l'objectif, la majoration plancher s'élèvera à 60%.

le préfet de département peut désormais, sous son appréciation et à la demande motivée de commune, rétrocéder pour un bien donné le droit de préemption urbain à la collectivité initialement titulaire, après avoir renoncé à l'exercer pour la création de logement social. Cette souplesse vise à permettre au préfet de favoriser la réalisation d'une opération d'intérêt général dès lors qu'il a estimé que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner ne permettait pas la réalisation d'une opération de logement social.

D. D. Les autres dispositions de la loi 3DS relatives au dispositif de l'article 55 de la loi SRU

D'autres dispositions complètent le dispositif général présenté ci-dessus. Elles peuvent être résumées ainsi :

- Les articles 65 et 66 excluent les logements du ministère de la défense du décompte des résidences principales et leur construction est exonérée du respect des servitudes de mixité sociale prévues par la loi ou les plan locaux d'urbanisme.
- L'article 67 crée une procédure relative à la vérification des règles de bon usage des fonds du prélèvement SRU et définit, en cas de non-respect, les conséquences applicables (cette disposition est soumise à un décret d'application).
- L'article 67 exonère en outre les communes percevant la troisième part de dotation de solidarité rurale (DSR cible) de prélèvement SRU, dans les mêmes conditions que les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine (DSU).
- L'article 67 ajoute enfin les coûts d'éviction et les coûts de création d'aires de grand passage des gens du voyage à la liste des dépenses déductibles du prélèvement SRU.
- L'article 68 prévoit la modification du programme local de l'habitat (PLH) en vigueur pour intégrer les nouveaux objectifs de rattrapage, de même que l'annexion à ce document des CMS conclus.
- L'article 68 procède également à la suppression des dispositifs de mutualisation existants (PLH mutualisant, expérimentation de l'article 130 de la loi Elan).
- L'article 72 supprime l'actuelle procédure nationale d'aménagement des obligations triennales.