



Le Logement Locatif Social (LLS) expliqué par le groupe majoritaire

EXTRAIT DU COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 AVRIL 2018 (pages 15 et 16)

Madame HANRAS répond à la question orale transmise par les élus de la liste « Pour Canéjan, Changeons Ensemble » le 9 avril 2018.

Question : Lors du Conseil municipal du 1er mars 2018, délibération 014/2018, dans les dépenses de fonctionnement nous relevons :

Chapitre 014 – Atténuation de produits

Art. 739115 – Prélèvement au titre de l'article 55 de la loi SRU : 26 500 €

Nous souhaitons connaître :

- les raisons qui expliquent ce prélèvement
- la situation de la Commune devant l'obligation légale d'avoir 25 % de Logements Locatifs Sociaux
- le détail des chiffres communiqués par la Préfecture en début d'année 2018

Réponse :

Je vous remercie de cette question qui nous permet de rappeler quelles sont les obligations qui s'imposent aux Communes en matière d'urbanisme et de logement en France du fait de la loi « Solidarité et renouvellement urbain » dite loi SRU. Vous le savez, cette loi du 13 décembre 2000 porte l'obligation, dans son article 55, pour les Communes de plus de 3 500 habitants, de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Ce taux a été porté à 25 % par la loi 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 », dite Loi Duflot I.

Pour mémoire, entre 2001 et 2007, le pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) s'établissait à Canéjan entre 10 % et 12 % environ. De fait, jusqu'en juin 2007, date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par le Conseil municipal, la municipalité s'est heurtée à la rareté de l'offre foncière sur son territoire et à son incapacité réglementaire à accueillir les programmes locatifs sociaux dont nous avions besoin. Depuis l'adoption de notre P.L.U., nous avons pu poser l'obligation de réserver 30 % de logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 10 logements. De plus, à la faveur de cette révision, 9 emplacements ont été expressément réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale. À ce jour, 6 emplacements sur 9 ont vu la concrétisation de tels programmes.

Au cours de ces dernières années, nous avons clairement affiché notre volonté de défendre une politique du logement pour tous, respectueuse de nos équilibres locaux. Parmi les programmes d'habitat locatif social qui ont été livrés et à titre d'exemples, nous pouvons citer : résidences Briche, Le Relais, Peyrères, La Ferme Pascual, La Faïencerie, Kercado I et II, La Grande Lande, Le Haut Bouscat, du Teinturier, L'Estrante, et dernièrement Guillemont (89 LLS).

Nos efforts ont porté leurs fruits puisqu'en 2015, nous atteignions 15,15 % de LLS (359 LLS). Trois ans plus tard, nous recensons 485 LLS, soit 19,12 % de LLS. Depuis 2007, soit en 11 ans, 270 LLS ont été

produits, ce qui a permis de doubler leur nombre. On voit ici que le PLU est un outil performant qui remplit bien son rôle.

Les services de l'État procèdent chaque année à un inventaire contradictoire avec les Communes dites « concernées par la loi SRU » pour décompter le nombre de logements sociaux sur le territoire communal et ainsi déterminer le taux de logements sociaux, en regard des résidences principales.

Chaque Commune déficitaire est alors :

- redevable d'un prélèvement annuel opéré sur ses ressources, proportionnel à son potentiel fiscal et au déficit en logement social par rapport à l'objectif légal ;
- soumise à un rythme de rattrapage défini pour trois ans qui doit lui permettre d'atteindre le taux légal en 2025. À l'issue de chaque période triennale, un bilan des réalisations des Communes soumises à la loi SRU est réalisé pour vérifier si celles-ci ont satisfait à leurs obligations

Le bilan 2014-2016 de la Préfecture de la Gironde – outil qui assure le suivi de la production de LLS – fait état pour CANÉJAN, au 1er janvier de l'année précédente (2017 pour le présent décompte) de la situation suivante :

- Nombre de résidences principales : 2 537
- Nombre de LLS : 485 avec Kercado II livrée en juin 2017 ; les 89 LLS de Guillemont livrés en avril 2018 ne sont pas comptabilisés.

> Soit un pourcentage de 19,12 %. Le nombre de logements manquants s'établit à 149. L'objectif qui avait été fixé à la Commune, réalisé à 300 %, a donc été largement atteint !

Le Prélèvement au titre de l'article 55 de la loi SRU soit 26 500 € inscrit dans le BP 2018 s'explique notamment par l'effet de la loi « Égalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017 qui a révisé les conditions d'exemption des Communes du dispositif SRU et la procédure de prélèvement applicable dès cette année. Ainsi, le prélèvement pour toutes les Communes est calculé sur la base du potentiel fiscal par habitant. Le prélèvement est désormais le produit de 25 % et non plus 20 % du potentiel fiscal par habitant et du nombre de LLS manquants. Le prélèvement et, le cas échéant, sa majoration, sont diminués prioritairement du montant de l'excédent reportable des dépenses des années antérieures, puis du montant des dépenses déductibles supportées en 2016.

Jusqu'à présent, la Commune de CANÉJAN bénéficiait de dépenses déductibles (notamment par la prise en charge des surcoûts fonciers) lui permettant d'être exonérée, totalement, durant plusieurs années, du prélèvement sur les ressources fiscales au titre des LLS manquants.

Au titre du bilan 2014-2016, CANÉJAN bénéficie encore d'un reliquat de dépenses déductibles issu des années précédentes d'un montant de 29 256,49 euros. Elle doit néanmoins s'acquitter cette année, en application de la loi de 2017, d'un prélèvement d'un montant de 26 420,71 €.

Enfin, j'attire votre attention sur les prévisions dont nous disposons à ce jour. La prise en compte des LLS de Kerkado II et de Guillemont, livrés cette année, dans le prochain bilan triennal 2017- 2019 devrait nous permettre d'atteindre 21,16 % de LLS soit un total de 596 logements.

Il faut noter que la modification n° 3 du PLU est en cours, que le Programme Local de l'Habitat est actuellement revu à l'échelle de la Communauté de Communes et que la révision du PLU est engagée, autant d'outils qui permettront de poursuivre l'action en faveur de la réalisation de LLS.

En conclusion, le Conseil municipal réaffirme sa volonté d'atteindre progressivement l'obligation légale de 25 % de logements locatifs sociaux.