



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

EXAMEN DES PROJETS D'ARRÊTÉS DE CARENCE DANS LE CADRE DU BILAN TRIENNAL SRU 2020-2022

Bureau CRHH – 24 octobre 2023 - Montlaur

Rappel procédure SRU

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.



Ces communes sont celles dont la population est supérieure à 3 500 habitants (1500 en Ile de France) qui appartiennent à une agglomération ou à un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

**Les communes avaient une obligation de résultat pour 2025.
La loi « 3DS » a adapté le dispositif SRU en pérennisant, au-delà de 2025, le mécanisme de rattrapage pour les communes encore déficitaires en logements sociaux.**

Inventaire annuel

Un inventaire des logements locatifs sociaux (LLS) est réalisé chaque année pour toutes les communes. Sur cette base sont calculés les taux de logements sociaux et le montant des prélèvements pour les communes dites déficitaires, c'est-à-dire ne respectant pas l'objectif légal.

Bilan triennal 2020 - 2022

Tous les 3 ans ⇒ comparaison entre l'état des réalisations et les objectifs de rattrapage

Carence

Communes qui n'ont pas atteints les objectifs ⇒ procédure de constat de carence

- *Majoration du prélèvement annuel sur les ressources des communes (possiblement jusqu'à x5) ;*
 - *DPU transféré automatiquement au préfet ;*
 - *Application systématique de servitudes de mixité sociale.*
-

RAPPEL DU CALENDRIER

Février : Bilan des productions

Avril : 2 mois : débat contradictoire commune

1^{er} juillet 2023 : intentions de carence, avec niveaux de sanction envisagés, adressées à la CNSRU par le préfet de région

14 octobre 2023 : avis de la CNSRU sur les intentions de carence.

28 octobre : avis CRHH sur les intentions de carence

→ **bureau le 24 octobre en Occitanie**

Décembre : signature des arrêtés de carence par les préfets *suite avis de la CNSRU et CRHH*

Procédure SRU – L’avis du CRHH porte sur :

- **Sur les 44 communes proposées par les préfets de département à la carence,**
 - **Sur les 44 communes déficitaires (*objectifs non atteints*), non proposées à la carence par les préfets de département,**
 - **Sur les taux de majoration proposés par les préfets de département,**
-

PROPOSITION DE CARENCE

Instruction du Gouvernement du 28 mars 2023 ⇒ prendre en compte les évolutions relatives à la loi « 3DS » bien que les objectifs du triennal aient été fixés préalablement.

L’instruction insiste aussi sur la dimension qualitative des logements produits : répartition équilibrée entre les PLAI et les PLS.

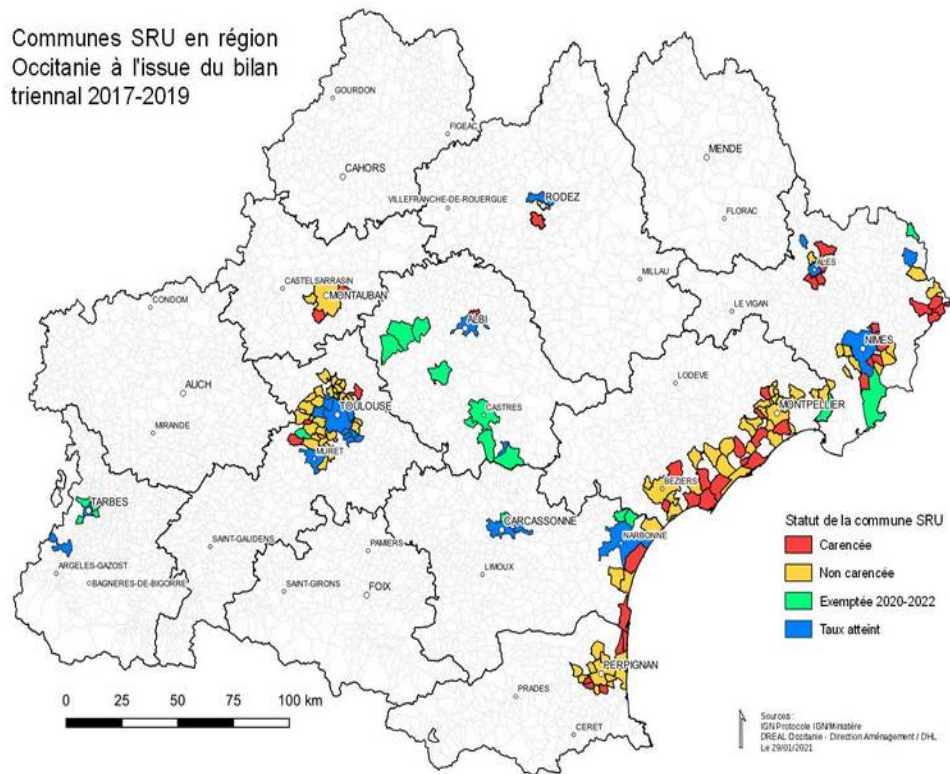
Occitanie : proposition d’une grille régionale d’aide à la décision qui cadre les préconisations de carence en fonction de l’atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs, mais en tenant compte des objectifs « 3DS » plutôt que des objectifs notifiés.

Grille régionale d'aide à la décision

qualitatif		quantitatif		
PLAI	PLS	LLS < 50% (3DS)	50 < LLS < 80% (3DS)	80 < LLS < 95% (3DS)
<20 %	> 20 ou 30 %	carence	carence	carence
	< 20 ou 30 %	carence	carence	carence recommandée
Entre 20 et 30 %	> 20 ou 30 %	carence	carence	carence recommandée
	< 20 ou 30 %	carence	carence	carence à envisager
> 30 %	> 20 ou 30 %	carence	carence	carence à envisager
	< 20 ou 30 %	carence	carence recommandée	carence à envisager

qualitatif		quantitatif		
PLAI	PLS	LLS < 50% (3DS)	50 < LLS < 80% (3DS)	80 < LLS < 95% (3DS)
<20 %	> 20 ou 30	5	4	3
	< 20 ou 30	[3-5]	[2-4]	[1-3]
Entre 20 et 30 %	> 20 ou 30	[3-5]	[2-4]	[1-3]
	< 20 ou 30	[2-5]	[1-4]	[1-3]
> 30 %	> 20 ou 30	[2-5]	[1-4]	[1-3]
	< 20 ou 30	[1-4]	[1-3]	[1-2]

Communes SRU en région
Occitanie à l'issue du bilan
triennal 2017-2019



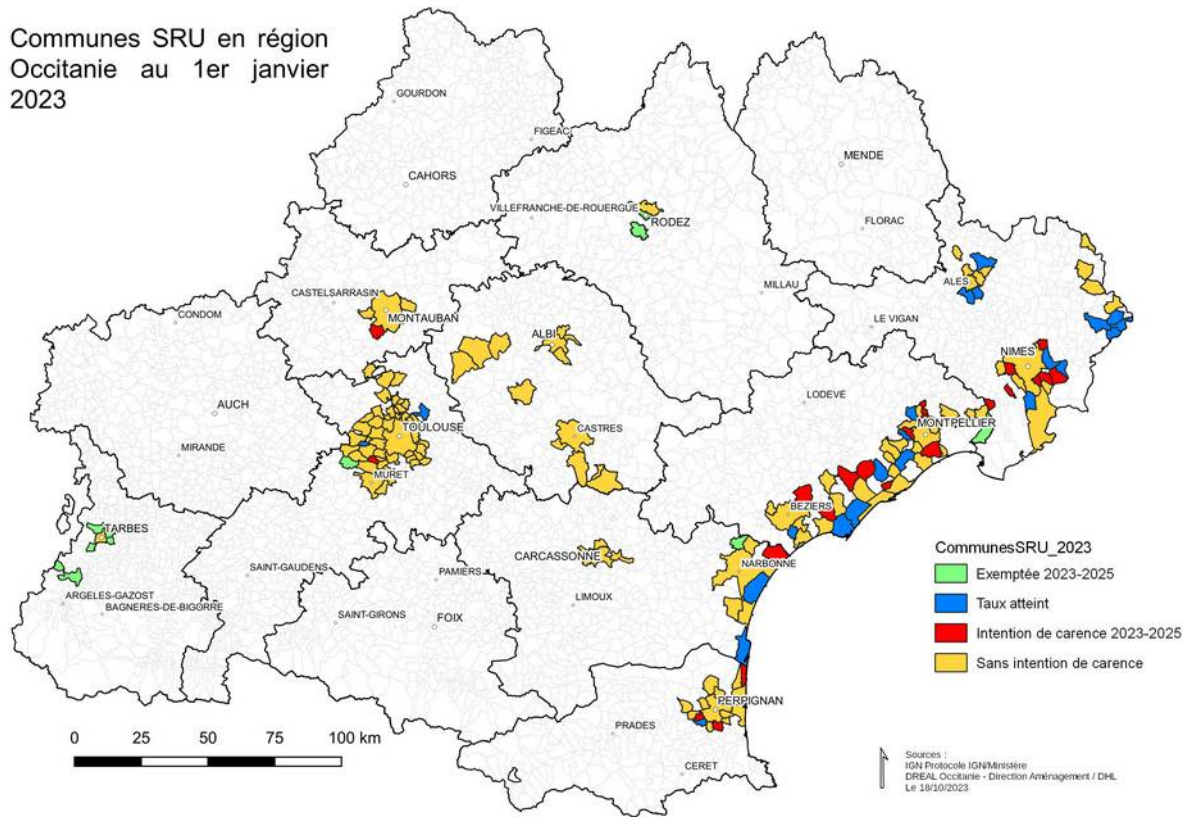
- **183 communes concernées**
- **25 communes ont atteint le taux légal (20 % ou 25%) au 1^{er} janvier 2022**
- **158 communes déficitaires au 1^{er} janvier 2022**
- **134 soumises au bilan 2020-2022**
- **20 communes exemptées 2020-2022**
- **4 communes rentrées dans le dispositif en cours de bilan**

Projets de carence – remontée commission nationale SRU

46 communes
ont atteint leurs
objectifs quantitatifs
et qualitatifs
(recalculé 3DS)

88 communes
n'atteignent pas leurs
objectifs quantitatifs
et/ou qualitatif :

**44 communes soit
50 %** proposées à la
carence par les préfets
de département



Les 134 communes soumises à un bilan de leur période triennale 2020 ont réalisé 25 390 logements sociaux pour un objectif de 27 814, soit un taux d'atteinte de 91%.

88 communes n'ont pas atteint leur objectif quantitatif et/ou qualitatif

- 85 communes n'ont pas atteint leur objectif quantitatif initial
- 73 communes n'ont pas atteint leur objectif quantitatif (*recalculé 3DS*)
 - 37 communes : taux de réalisation de l'objectif < 50 %
 - 20 communes : entre 50 et 80 % de l'objectif
 - 16 communes dépassent 80 % de l'objectif
- 48 communes ne répondent pas aux objectifs qualitatifs

Seules 5 communes sur les 41 carencées au précédent bilan ont réalisé leurs objectifs.

Procédure SRU – Observations / recommandations de la Commission nationale SRU

La commission nationale relève que le nombre de communes ayant respecté l'ensemble de leurs objectifs triennaux connaît une baisse importante, passant de 65 communes pour la période triennale 2017-2019 (50% des communes soumises à bilan) à 33 communes pour la période triennale 2020-2022 (25%).

Sur les 44 communes non proposées à la carence, la commission nationale recommande de réexaminer la situation de six communes des Pyrénées-orientales et d'envisager leur mise en carence assortie d'une majoration de prélèvement au taux plancher :

- Bompas (18% de son objectif),
 - Canet-en-Roussillon (40%),
 - Saint-Estève (37%), Saleilles (47%),
 - Le Soler (19%)
 - Torreilles (48%).
-

Procédure SRU – Observations / recommandations de la Commission nationale SRU

Concernant la nature et le niveau des sanctions proposées, la **commission recommande de réexaminer la majoration de prélèvement**

- 100 % pour **Gruissan, Leucate, Caissargues, Canohès et Toulouges**
 - 200% pour **Agde et Marseillan**, qui ont déjà connu un renouvellement de carence ;
 - 250% pour **Saint-Georges-d'Orques**, qui a été carencée à plusieurs reprises ;
 - 300% pour **Balaruc-les-Bains**, qui s'inscrit historiquement dans un rythme de rattrapage insuffisant et pour **Le Barcarès**
 - Pour le Gard, la commission recommande de réexaminer la majoration de prélèvement :
***A minima, que cette majoration corresponde au plancher légal calculé à partir de l'objectif effectivement notifié pour la période 2020-2022 ;
S'agissant des sept communes pour lesquelles un renouvellement de carence est envisagé, que cette majoration atteigne 100%.***
-

Détail par département

Département AUDE

Département	Commune	Carence 2020	Taux atteinte objectif quantitatif	Taux atteinte objectif quantitatif 3DS	Taux atteinte objectif qualitatif PLAI ou assimilés	Taux atteinte objectif qualitatif PLS	Grille régionale		Département		CNSRU	
							Carence préconisée	Coef. de majoration préconisée	Intention de prononcer la carence	coef. de majoration proposé	AVIS CNSRU sur l'intention de carence	AVIS CNSRU majoration
11	FLEURY D'AUDE		30,30%	46,15%	0,00%	0,00%	Carence	[3-5]	oui	3,00	Carence	
11	GRUISSAN	X	25,61%	38,89%	39,47%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	1,00	Carence	2,00 *
11	LEUCATE	X	34,93%	52,90%	42,42%	0,00%	Carence	[1-3]	oui	1,00	Carence	2,00 *

Recommandations de la CNSRU : passer la majoration à 100 % pour Gruissan, Leucate.

Département GARD

Recommandations de la CNSRU :

revoir la majoration
des communes :

- Les Angles
- Caissargues
- Caveirac
- Manduel
- Marguerittes
- Poulx
- Redessan
- Rochefort du G
- St Christol
- Uchaud
- Villeneuve les A

Commune	Carence 2020	Taux atteinte objectif quantitatif	Taux atteinte objectif quantitatif 3DS	Taux atteinte objectif qualitatif PLAI ou assimilés	Taux atteinte objectif qualitatif PLS	Grille régionale		Département		CNSRU	
						Carence préconisée	Coef. de majoration préconisé	Intention de prononcer la carence	coef. de majoration proposé	AVIS CNSRU sur l'intention de carence	AVIS CNSRU majoration
LES ANGLÉS	X	15,25%	23,08%	33,33%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	1,77	Carence	Taux plancher ou 2
BOUILLARGUES	X	16,60%	25,15%	27,03%	8,11%	Carence	[2-5]	oui	3,00	Carence	
CAISSARGUES	X	1,61%	2,44%	0,00%	0,00%	Carence	[3-5]	oui	1,98	Carence	2,00
CAVEIRAC		39,41%	59,82%	7,69%	15,38%	Carence	[2-4]	oui	1,40	Carence	Taux plancher
GALLARGUES		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	2,00	Carence	
GARONS		51,23%	77,57%	42,76%	0,00%	Carence recommandée	[1-3]	non			
GENERAC	X	-3,78%	-5,74%	33,33%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	4,00	Carence	
MANDUEL		11,54%	17,53%	33,33%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	1,82	Carence	Taux plancher
MARGUERITTES	X	23,24%	35,27%	50,63%	3,80%	Carence	[1-4]	oui	1,65	Carence	Taux plancher ou 2
MILHAUD		54,97%	83,19%	39,71%	0,00%	Carence à envisager	[1-2]	non			
POULX	X	19,05%	28,80%	55,56%	8,33%	Carence	[1-4]	oui	1,71	Carence	Taux plancher ou 2
PUJAUT	X	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	4,00	Carence	
REDESSAN		33,12%	50,00%	36,17%	0,00%	Carence recommandée	[1-3]	oui	1,50	Carence	Taux plancher
ROCHEFORT-DU-GARD	X	41,35%	62,50%	39,00%	10,00%	Carence recommandée	[1-3]	oui	1,37	Carence	Taux plancher ou 3
ROQUEMAURE		68,35%	91,53%	51,79%	0,00%	Carence à envisager	[1-2]	non			
ROUSSON	X	35,85%	54,29%	53,45%	0,00%	Carence recommandée	[1-3]	oui	1,46	Carence	Taux plancher ou 2
SAINTE-CHRISTOL-LEZ-ALES	X	24,57%	37,07%	40,91%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	1,63	Carence	Taux plancher ou 2
SAINTE-HILAIRE-DE-BRETHMAS	X	-5,00%	-7,61%	35,71%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	4,00	Carence	
SAINTE-PRIVAT-DES-VIEUX	X	56,52%	85,95%	37,10%	0,00%	Carence à envisager	[1-2]	non			
SALINDRES		-33,33%	-16,67%	0,00%	0,00%	Carence		Commune entrée dans le dispositif en 2022, le bilan ne porte que sur une année. Il manque 62 logements pour atteindre 20 %, une opération de 65 logements agréée en 2020 n'a pas été comptabilisée dans le bilan. L'opération a été livrée en juin 2023, la commune dispose donc du taux légal.			
UCHAUD		4,93%	7,45%	100,00%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	1,93	Carence	Taux plancher
VILLENEUVE-LES-AVIGNON	X	32,82%	49,67%	47,57%	0,97%	Carence	[1-4]	oui	1,56	Carence	Taux plancher ou 2

Département Haute Garonne

Département	Commune	Carence 2020	Taux atteinte objectif quantitatif	Taux atteinte objectif quantitatif 3DS	Taux atteinte objectif qualitatif PLAI ou assimilés	Taux atteinte objectif qualitatif PLS	Grille régionale		Département		CNSRU	
							Carence préconisée	Coef. de majoration préconisé	Intention de prononcer la carence	coef. de majoration proposé	AVIS CNSRU sur l'intention de carence	AVIS CNSRU majoration
31	CASTELMAUROU	X	6,48%	9,86%	18,18%	45,45%	Carence	5	oui	3,00	Carence	
31	FONTENILLES		36,36%		16,67%	33,33%	Carence		<i>Commune entrée dans le dispositif en 2022, une seule année comptabilisée.</i>			
31	FROUZINS		33,33%	50,49%	31,58%	3,51%	Carence recommandée	[1-3]	oui	1,67	Carence	
31	LA SALVETAT-SAINT-GILLES	X	27,97%	42,55%	31,71%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	5,00	Carence	

Département de l'Hérault - 1

Recommandations de la CNSRU : Revoir la majoration des communes : Agde , Ballaruc-les B, Marseillan

Département	Commune	Carence 2020	Taux atteinte objectif quantitatif	Taux atteinte objectif quantitatif 3DS	Taux atteinte objectif qualitatif PLAI ou assimilés	Taux atteinte objectif qualitatif PLS	Grille régionale		Département		CNSRU		
							Carence préconisée	Coef. de majoration préconisé	Intention de prononcer la carence	coef. de majoration proposé	AVIS CNSRU sur l'intention de carence	AVIS CNSRU majoration	
34	AGDE	X	26,97%	40,88%	22,74%	44,25%	Carence	[3-5]	oui	2,00	Carence	3,00	*
34	BALARUC-LES-BAINS	X	10,14%	15,44%	22,73%	22,73%	Carence	[2-5]	oui	2,00	Carence	4,00	*
34	BESSAN		7,65%	11,67%	0,00%	60,00%	Carence	5	oui	3,00	Carence		
34	COURNONTERRAL		61,86%	93,66%	12,89%	55,15%	Carence	3	non				
34	FABREGUES	X	15,10%	22,96%	36,17%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	3,00	Carence		
34	FRONTIGNAN	X	46,48%	70,57%	36,50%	4,00%	Carence recommandée	[1-3]	non				
34	GIGEAN		52,55%	79,84%	31,07%	17,48%	Carence recommandée	[1-3]	non				
34	JACOU		61,39%	93,94%	0,00%	100,00%	Carence	3	non				
34	JUVIGNAC		21,71%	32,97%	11,93%	9,17%	Carence	[3-5]	oui	2,00	Carence		
34	LATTES	X	21,44%	32,47%	50,00%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	2,00	Carence		
34	LUNEL		56,40%	75,19%	31,15%	11,48%	Carence recommandée	[1-3]	non				
34	MARAUSSAN		33,13%	72,37%	31,71%	0,00%	Carence recommandée	[1-3]	non				
34	MARSEILLAN	X	29,71%	45,16%	30,09%	16,81%	Carence	[1-4]	oui	2,00	Carence	3,00	*

Département de l'Hérault - 2

Recommandations de la CNSRU :

Revoir la majoration des communes : St Georges d'Orques

Département	Commune	Carence 2020	Taux atteinte objectif quantitatif	Taux atteinte objectif quantitatif 3DS	Taux atteinte objectif qualitatif PLAI ou assimilés	Taux atteinte objectif qualitatif PLS	Grille régionale		Département		CNSRU	
							Carence préconisée	Coef. de majoration préconisé	Intention de prononcer la carence	coef. de majoration proposé	AVIS CNSRU sur l'intention de carence	AVIS CNSRU majoration
34	MEZE		74,44%	74,44%	36,84%	0,00%	Carence recommandée	[1-3]	non			
34	MONTAGNAC		24,39%	37,04%	37,14%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	3,00	Carence	
34	MONTFERRIER-SUR-LEZ		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	3,00	Carence	
34	POUSSAN	X	10,76%	16,32%	32,26%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	3,00	Carence	
34	PRADES-LE-LEZ		-19,51%	-29,63%	19,05%	38,10%	Carence	[3-5]	oui	3,00	Carence	
34	SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE		92,86%		30,10%	35,71%	Carence à envisager		non			
34	SAINT-GELY-DU-FESC	X	16,41%	24,90%	28,13%	21,88%	Carence	[2-5]	oui	3,00	Carence	
34	SAINT-GEORGES-D'ORQUES	X	34,46%	52,59%	38,71%	3,23%	Carence recommandée	[1-3]	oui	3,00	Carence	3,50 *
34	SAUVIAN	X	25,00%	53,54%	35,85%	0,00%	Carence recommandée	[1-3]	oui	2,00	Carence	
34	SERVIAN	X	20,78%	49,23%	34,21%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	2,00	Carence	
34	VILLENEUVE-LES-MAGUELONE		54,03%	82,01%	22,11%	2,11%	Carence à envisager	[1-3]	non			
34	VILLEVEYRAC		4,71%	4,71%	0,00%	0,00%	Carence	[1-4]	oui	3,00	Carence	

Département du Tarn et Garonne

Départem ent	Commune	Carence 2020	Taux atteinte objectif quantitatif	Taux atteinte objectif quantitatif 3DS	Taux atteinte objectif qualitatif PLAI ou assimilés	Taux atteinte objectif qualitatif PLS	Grille régionale		Département		CNSRU	
							Carence préconisée	Coef. de majoration préconisé	Intention de prononcer la carence	coef. de majoration proposé	AVIS CNSRU sur l'intention de carence	AVIS CNSRU majoration
82	BRESSOLS	X	20,89%	37,93%	38,24%	5,88%	Carence	[1-4]	oui	1,00	Carence	
82	MONTBETON		62,92%	73,68%	32,73%	0,00%	Carence recommandée	[1-3]	non			

Département des Pyrénées- Orientales

Département	Commune	Carence 2020	Taux atteinte objectif quantitatif	Taux atteinte objectif quantitatif 3DS	Taux atteinte objectif qualitatif PLAI ou assimilés	Taux atteinte objectif qualitatif PLS	Grille régionale		Département		CNSRU	
							Carence préconisée	Coef. de majoration préconisé	Intention de prononcer la carence	coef. de majoration proposé	AVIS CNSRU sur l'intention de carence	AVIS CNSRU majoration
66	LE BARCARES	X	25,20%	38,21%	8,89%	26,67%	Carence	5	oui	1,70	Carence	4,00 ✖
66	CANOHES	X	12,79%	19,44%	30,77%	7,69%	Carence	[1-4]	oui	1,80	Carence	Taux plancher ou 2 ✖
66	TOULOUGES	X	28,05%	42,59%	28,57%	2,38%	Carence	[2-5]	oui	1,60	Carence	Taux plancher ou 2 ✖
66	VILLENEUVE-DE-LA-RAHO	X	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Carence	5	oui	2,00	Carence	

Recommandations de la CNSRU :

Revoir la majoration des communes :

- Le Barcares
- Canohes
- Toulouges

Département des Pyrénées- Orientales

Recommandations de la CNSRU :

Proposer à la carence : Bompas, Canet en R,
St Estève, Saleilles, Torreilles, Le Soler

Département	Commune	Carence 2020	Taux atteinte objectif quantitatif	Taux atteinte objectif quantitatif 3DS	Taux atteinte objectif qualitatif PLA1 ou assimilés	Taux atteinte objectif qualitatif PLS	Grille régionale		Département		CNSRU	
							Carence préconisée	Coef. de majoration préconisée	Intention de prononcer la carence	coef. de majoration proposé	AVIS CNSRU sur l'intention de carence	AVIS CNSRU majoration
66	BOMPAS		18,44%	27,96%	29,73%	0,00%	Carence		non		Carence	Taux planche ✖
66	CANET-EN-ROUSSILLON		39,71%	60,17%	14,87%	52,04%	Carence	4	non		Carence	Taux planche ✖
66	PERPIGNAN		48,60%	73,64%	17,98%	46,91%	Carence	4	non			
66	POLLESTRES		44,76%	68,12%	17,39%	43,48%	Carence	4	non			
66	RIVESALTES		60,38%	91,43%	32,81%	0,00%	Carence à envisager		non			
66	SAINT-ESTEVE		36,65%	55,68%	18,75%	40,18%	Carence		non		Carence	Taux planche ✖
66	SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE	X	7,32%	11,11%	33,33%	0,00%	Carence	5	non			
66	SAINTE-MARIE	X	8,82%	13,43%	25,00%	25,00%	Carence	5	non			
66	SALEILLES		46,82%	71,05%	32,26%	29,03%	Carence recommandée		non		Carence	Taux planche ✖
66	LE SOLER		19,17%	29,13%	26,09%	15,94%	Carence	[2-5]	non		Carence	Taux planche ✖
66	TORREILLES		47,54%	72,50%	10,71%	60,71%	Carence	4	non		Carence	Taux planche ✖

Procédure SRU – avis du CRHH – Proposition soumise au vote

- Suivre les avis des préfets de département pour les 44 communes déficitaires proposées à la carence,
- Suivre les recommandations de la CNSRU sur les nouvelles propositions de carence pour Saint Estève, Salleilles et Le Soler (Pyrénées-Orientales),
- Ne pas suivre les recommandations de la CNSRU pour les carences de Bompas, Canet en Roussillon, et Torreilles (Pyrénées-Orientales) compte tenu des PPR inondation à venir.

=> soit au total, la proposition de 47 communes à la carence

- Suivre les avis des préfets et les recommandations de la CNSRU sur les majorations à l'exception de :
 - * St Georges D'Orques (Hérault) qui va au-delà de la grille régionale,
 - * les 7 communes des Pyrénées-Orientales en retenant un taux plancher
-

Procédure SRU – avis du CRHH

- *Sur les 47 communes proposées à la carence,*
 - *Sur les 51 communes déficitaires (objectifs non atteints), non proposées à la carence,*
 - *Sur les taux de majoration proposés,*
-