

<p style="text-align: center;"><b>Annexe - Conditions de dépôt des demandes, de leur instruction et de la délivrance d'un agrément</b></p>
--

Les informations sur l'instruction des dossiers ont pour objet d'aider les services déconcentrés à renseigner les communes et établissements publics de coopération intercommunale.

*1. Communes éligibles à l'agrément et identité du demandeur*

Seules les communes de zone C peuvent faire l'objet d'un agrément au titre du X de l'article 199 *septvicies* du code général des impôts.

Une demande d'agrément doit être déposée :

- par la commune faisant l'objet de la demande, si celle-ci n'a pas transféré la compétence en matière d'urbanisme à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont elle est membre ;
- par l'EPCI auquel la commune appartient, lorsque celui-ci est compétent en matière d'urbanisme.

Un EPCI compétent en matière d'urbanisme peut présenter une demande pour plusieurs de ses communes membres. Le dossier de demande précise dans ce cas quelles sont la ou les communes pour lesquelles il demande l'agrément.

La compétence « urbanisme » s'entend notamment de la compétence en matière de documents d'urbanisme. Aussi, pour les communes membres d'un EPCI disposant de cette dernière compétence, l'EPCI sera nécessairement le demandeur de l'agrément.

*2. Pièces constitutives du dossier de demande*

Le dossier de demande doit obligatoirement comprendre les éléments suivants :

- une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI demandeur, autorisant le maire ou le président de l'EPCI à présenter la demande ;
- l'identité de la ou les communes sur lesquelles porte la demande, en précisant, pour chacune d'entre elles, le numéro INSEE (dans le but de faciliter l'identification des communes) ;
- l'avis de chacun des maires des communes concernées, ainsi que l'avis du président de l'EPCI, lorsque la demande est présentée par un EPCI ;
- le programme local de l'habitat, pour les communes dans lesquelles la production de ce document est exigée – il s'agit des cas prévus aux articles L. 302-1 ou L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation.

La demande peut également comporter tout autre élément que le demandeur jugera utile d'apporter pour établir l'importance des besoins en logements non satisfaits sur le territoire de la commune concernée.

Les indicateurs statistiques utilisés dans le cadre de l'instruction des dossiers, dont la liste est fixée par l'arrêté du 23 septembre, ne constituent pas une pièce obligatoire du dossier de demande. Les communes peuvent par conséquent présenter des demandes ne comportant pas ces données.

### 3. Adresse d'envoi des dossiers d'agrément

Les demandes sont instruites par les services du ministre en charge du logement (DGALN/DHUP/FL). Elles doivent être adressées directement au cabinet du Secrétaire d'Etat chargé du logement, à l'adresse suivante :

Cabinet du Secrétaire d'État chargé du logement  
Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement  
La Grande Arche  
92055 La Défense Cedex

Toute demande adressée à un service déconcentré ou au préfet devra être transmise au cabinet du Secrétaire d'État chargé du logement, en avisant parallèlement le demandeur de cette transmission.

### 4. Instruction de la demande d'agrément

L'instruction des demandes d'agrément est réalisée par les services de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature.

Elle comporte plusieurs étapes :

- la vérification du caractère complet du dossier : un dossier incomplet (ne comportant pas l'ensemble des éléments obligatoires listés *supra*) ne peut donner lieu à une instruction de la demande d'agrément et donc à une décision favorable ;
- la transmission de la demande au préfet de région afin qu'il saisisse le comité régional de l'habitat (CRH) pour avis, si cette demande respecte au moins cinq des dix seuils statistiques définis (cf *infra*). A l'issue d'un délai fixé à 3 mois à compter de la saisine du préfet par le ministre, et même si le CRH ne s'est pas prononcé, son avis est réputé émis ;
- l'analyse de l'existence sur le territoire de la commune de besoins en logements adaptés à la population non satisfaits.

Cette analyse repose notamment sur l'examen d'indicateurs statistiques permettant d'apprécier la situation du marché immobilier de la commune concernée, notamment par l'élaboration d'un indicateur global. La liste de ces indicateurs, et la méthode de calcul de l'indicateur global, est fixée par l'arrêté du 23 septembre.

Deux types d'indicateurs statistiques ont été retenus pour l'instruction des demandes d'agrément. Il s'agit tout d'abord d'indicateurs utilisés lors de la dernière révision du zonage. Des indicateurs supplémentaires ont par ailleurs été sélectionnés : taux de vacance, solde démographique, nombre de mises en chantier et nombre de transactions immobilières. Tout en conservant la cohérence avec la méthode utilisée pour le zonage, les indicateurs retenus permettent ainsi d'affiner l'analyse, en l'adaptant spécifiquement à des communes de zone C.

Les indicateurs retenus dans l'arrêté du 23 septembre sont ainsi les suivants :

1. la part des bénéficiaires des aides au logement ayant un taux d'effort supérieur à 39 % dans le parc locatif privé ;
2. le taux de mobilité dans le parc social ;
3. le prix moyen au mètre carré dans l'ancien des appartements ou, à défaut des maisons ;

4. le nombre de transactions immobilières rapporté à la population ;
5. le prix moyen au mètre carré des appartements neufs ;
6. le loyer moyen au mètre carré de la commune, à défaut, de la commune centre ;
7. le taux de variation de la population ;
8. le taux de vacance des logements ;
9. le nombre moyen de mises en chantier annuelles sur les trois dernières années.

S'agissant de ces indicateurs, les précisions suivantes peuvent être apportées :

**Pour l'indicateur 1**, le calcul du taux d'effort est pris en compte après l'effet des aides au logement. Pour cet indicateur, les communes et EPCI doivent être orientés les services Habitat des DDT ou des DREAL/DRIHL ou vers les services statistiques des DREAL/DRIHL.

**Pour l'indicateur 2**, il s'agit du taux de mobilité dans le parc social, d'après l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). Pour cet indicateur, les communes et EPCI doivent être orientés les services Habitat des DDT ou des DREAL/DRIHL ou vers les services statistiques des DREAL/DRIHL.

**Pour l'indicateur 3**, il s'agit du prix moyen dans l'ancien des appartements constatés sur l'année d'après la base notariale PERVAL. A défaut, le prix au m<sup>2</sup> des maisons sera retenu d'après cette même base. Pour cet indicateur, les communes et EPCI doivent être orientés vers le notariat.

**Pour l'indicateur 4**, il s'agit du nombre total de transactions de logements (appartements et maisons) rapporté à la population municipale de la commune (population légale 2007) d'après l'INSEE. Pour cet indicateur, les communes et EPCI doivent être orientés vers le notariat pour le nombre total de transactions de logements et vers le site <http://www.statistiques-locales.insee.fr>) en ce qui concerne la population légale.

**Pour l'indicateur 5**, il s'agit du prix moyen des appartements neufs d'après l'enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN). Pour cet indicateur, les communes et EPCI doivent être orientés vers les services Habitat des DDT ou des DREAL/DRIHL ou vers les services statistiques des DREAL/DRIHL.

**Pour l'indicateur 6**, il s'agit du loyer fourni par l'observatoire Clameur 2009 pour l'ensemble des typologies de logement. Pour cet indicateur, les communes et EPCI doivent être orientés vers l'observatoire Clameur.

**Pour l'indicateur 7**, il s'agit du taux annuel moyen de variation de la population, entre 1999 et 2007, d'après l'INSEE. Ces données sont disponibles sur le site <http://www.statistiques-locales.insee.fr>.

**Pour l'indicateur 8**, il s'agit de la part des logements vacants, d'après l'INSEE. Ces données sont disponibles sur le site <http://www.statistiques-locales.insee.fr>.

**Pour l'indicateur 9**, il s'agit de la moyenne des logements commencés (en date réelle) pour les années 2006, 2007 et 2008. Ces données sont disponibles sur le site <http://www.statistiques.equipement.gouv.fr>.

Le ministre ne peut pas accorder un agrément aux communes qui n'atteindraient pas au moins cinq des dix seuils définis (pour les neuf indicateurs et l'indicateur global).

Les seuils retenus sont les suivants (à noter que, si un indicateur n'est pas disponible, le seuil est considéré comme n'étant pas atteint).

Indicateur	Seuil à respecter
Part des bénéficiaires des aides au logement présentant un taux d'effort supérieur à 39% dans le parc privé	>15 %
Taux de mobilité dans le parc HLM	<15 %
Prix dans l'ancien	>1 750 €/m <sup>2</sup>
Nombre de transactions immobilières/nombre d'habitants	>10,25/1 000
Prix dans le neuf	>2 075 €/m <sup>2</sup>
Loyer	>7,3 €/m <sup>2</sup>
Taux de variation de la population	>0,4 %
Taux de vacance	<9 %
Nombre de mises en chantier annuelles (moyenne 3 dernières années)	>200
Indicateur global	>25

Pour les communes respectant les seuils, une analyse approfondie de leur situation particulière sera effectuée par la DGALN sur la base des éléments communiqués par le demandeur, des indicateurs statistiques ainsi que de tout autre élément utile, notamment des éléments d'expertise sur la situation du marché immobilier local et sur la conjoncture économique récente du bassin d'emploi de la commune. Le respect des seuils ne se traduira ainsi pas par la délivrance automatique d'un agrément. Sera appréciée l'existence de réels besoins en logement adaptés à la population sur le territoire de la commune, en rapport avec la situation des marchés environnants.

C'est dans le cadre de cette expertise que les services déconcentrés pourront être directement sollicités par le bureau chargé de l'instruction des demandes.

##### *5. Décision d'octroi ou de refus de l'agrément*

Le délai de réponse du ministre est fixé à cinq mois à compter de la réception du dossier. L'absence de réponse dans ce délai vaut rejet de la demande.

La délivrance d'un agrément donne lieu à la publication d'un arrêté du ministre. Un refus d'agrément est notifié par courrier au demandeur, avec copie aux préfets de région et de département concernés.

Une demande déposée par un EPCI pour plusieurs communes donne systématiquement lieu à une décision distincte pour chacune de ces communes.

Un arrêté d'agrément a pour seul effet d'ouvrir droit au bénéfice du dispositif dit « Scellier » pour les logements acquis ou construits sur le territoire de la commune à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté du ministre délivrant l'agrément (au lendemain de sa publication). Il ne modifie pas le classement de la commune, qui demeure en zone C, et reste sans incidence sur les autres dispositifs utilisant le zonage. Il ne préjuge pas du classement futur de la commune, qui doit être révisé, aux termes de la loi, au plus tard en 2012.