

Séance publique du 16 décembre 2002

Délibération n° 2002-0889

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Programme local de l'habitat (PLH) - Production de logements sociaux**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des politiques d'agglomération - Mission habitat

Le Conseil,

Vu le rapport du 28 novembre 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le présent rapport consiste à introduire dans le plan d'action du plan local de l'habitat (PLH) les objectifs de production de logements sociaux dans chaque commune, en application de la loi n° 2000-1208 en date du 13 décembre 2000, dite loi SRU. Il ne s'agit pas d'une révision complète du PLH, qui interviendra ultérieurement.

Par délibération en date du 23 juillet 2001, la Communauté urbaine a engagé l'actualisation du plan d'action du programme local de l'habitat, pour mise en conformité avec l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains, dans le but d'améliorer la diversité de l'offre de logement à travers les territoires de l'agglomération.

Le document, dont un extrait est joint, a été élaboré en étroite collaboration avec les 55 communes. Avec les 22 communes soumises aux obligations de la loi, il a été cherché à évaluer, pour la première période triennale 2002 à 2004 et à moyen terme, la place que pourrait prendre le logement social dans leur développement.

Avec les autres communes, il a été tenté de définir les objectifs de production de logements, toutes catégories confondues, en fonction des projets d'urbanisme identifiés dans la commune (projets urbains, quartiers inscrits dans la politique de la ville, évolution de l'habitat existant, etc.).

Afin que le prélèvement fiscal qui devrait être opéré dans les communes en 2003 soit reversé à la Communauté urbaine, il convient que celle-ci délibère avant le 31 décembre 2002.

En principe, les Communes n'ont pas obligation de délibérer, s'agissant d'une simple actualisation du plan d'action du PLH. Mais il est apparu opportun d'inciter à le faire :

- pour les Communes soumises aux obligations de la loi SRU, ce plan consignera les engagements qu'elles doivent prendre en matière de production de logements sociaux. Ces engagements sont assortis d'un prélèvement fiscal opéré sur leurs ressources et servent de base de calcul à d'éventuelles sanctions qui seraient prises si ces engagements n'étaient pas respectés,

- pour les autres Communes, il s'agit de s'inscrire dans un plan global et cohérent sur l'ensemble de la Communauté urbaine.

L'orientation de la programmation

Plusieurs produits de logements sociaux peuvent être comptabilisés pour la réalisation des objectifs assignés par la loi : les logements financés en PLUS (logements sociaux classiques), en PLAI (logements d'insertion), en PLS (logements sociaux intermédiaires), ainsi que les logements privés conventionnés. En conséquence, le Conseil départemental de l'habitat a adopté des règles de priorité :

- dans les communes à faible taux de logements sociaux (< 20 %), le financement prioritaire est le PLUS. Le PLS peut venir en accompagnement du PLUS dans les opérations de taille importante (> 30 logements),
- dans les autres communes, le PLS est prioritaire. Le PLUS et le PLAI sont réservés aux opérations particulières, notamment celles de taille importante ou destinées au relogement.

Le contenu du plan d'action et les résultats

Le plan d'action est présenté en deux parties :

- une première partie (chapitres 1 et 2) qui aborde la question sur un plan général : rappel de la loi, orientations et résultats agglomérés sur l'ensemble de l'agglomération,
- une deuxième partie (chapitre 3), qui présente la situation dans les communes et, le cas échéant, leurs engagements, les communes étant regroupées par secteur du PLH. Sont indiqués pour chaque commune et par secteur les principaux indicateurs démographiques, sociaux, économiques et de l'habitat.

Le tableau qui se trouve en annexe 1 (copie du tableau présenté à la fin du chapitre 2 du plan d'action) présente la synthèse des engagements des 22 communes soumises aux obligations de la loi :

- sur l'ensemble des 22 communes, les engagements de production se situent à un niveau supérieur à la somme des objectifs fixés individuellement par la loi à chaque commune : 2 557 logements pour un objectif triennal de 2 074 (période 2002 à 2004) : ainsi, la mutualisation rendue possible par le PLH peut s'opérer sur les seules communes soumises aux obligations de la loi, sans faire appel aux autres. A noter la situation particulière de Saint Genis Laval où la vente de l'ensemble du Champlong par la SACVL à l'Opac du Grand Lyon va conduire à réintroduire 449 logements (dont 300 dans la première période triennale) dans le patrimoine social de la commune,
- 13 communes affichent des engagements supérieurs à ceux qui résulteraient de l'application individuelle de la loi, 9 sont en dessous. Ces résultats sont en amélioration par rapport à l'état réalisé en juin dernier,
- pour les communes de l'ouest soumises aux obligations de la loi, le rythme annuel de production de logements sociaux devrait être de l'ordre de 150, alors que 22 seulement ont été financés en 2001.

Ces engagements sont comptabilisés à la date de financement ou d'agrément par l'Etat, conformément à un accord de monsieur le préfet.

Ce rythme de production dans les seules communes concernées correspond environ aux deux tiers du nombre de logements sociaux qui ont été financés en 2001 dans l'ensemble du territoire communautaire : il est donc particulièrement important que les dotations de crédits d'Etat affectées à la Communauté urbaine ne diminuent pas.

Dans la plupart des communes, la coopération entre promoteurs privés et sociaux est apparue comme une bonne méthode de production de logements sociaux : une vingtaine d'opérations de ce type sont aujourd'hui identifiées. La plupart des opérateurs privés s'engagent dans ce type de partenariat. Le principal obstacle réside dans le prix du foncier : si l'objectif de produire du logement social dans l'opération n'est pas affiché avant la négociation foncière, celle-ci n'en tient pas compte et la charge foncière rend difficile la négociation entre les deux promoteurs.

En outre, cette mixité est plus difficile à réaliser dans les opérations situées en zone très urbanisée : introduire des logements sociaux au sein d'une cage d'escalier est difficile, seul le montage en PLS semble acceptable par toutes les parties, ce qui peut conduire à des résultats non conformes aux orientations du Conseil départemental de l'habitat.

Il est donc tout à fait important d'afficher en direction des professionnels de l'immobilier les secteurs prioritaires pour le développement du logement social : c'est ce à quoi doit contribuer le plan d'action du PLH sur l'ensemble du territoire communautaire.

Les engagements pris dans ce plan d'action apparaissent ainsi en conformité avec les objectifs généraux de la politique communautaire de l'habitat et du contrat de ville. Ils manifestent, en outre, de l'engagement dans ce sens de nombreux acteurs, tant parmi les communes que chez les promoteurs privés ou sociaux.

Après délibération, le plan d'action du PLH sera présenté au Conseil départemental de l'habitat. A la fin de 2004, la Communauté urbaine établira un bilan des réalisations dans chaque commune : seront comptabilisées les opérations financées par l'Etat pendant la période, suivant un accord conclu avec monsieur le préfet.

Enfin, un nouveau plan d'action serait élaboré pour les années 2005 à 2007 ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération en date du 23 juillet 2001 ;

Vu l'article 55 de la loi n° 2000-1208 en date du 13 décembre 2002, dite loi SRU ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

Ouï l'intervention de monsieur le rapporteur précisant qu'il convient de lire :

↳ dans le texte du rapport, au 4° paragraphe de la première page, il convient de supprimer la mention : "*dont un extrait est joint*".

↳ page 2, dans le 5° paragraphe du 2°- **Contenu du plan d'action et résultats**, il convient de lire 2 537 logements, au lieu de 2 557.

↳ le tableau annexé doit être modifié :

- à la ligne Saint Genis les Ollières, colonne engagements PLH : 47 ; colonne écart engagements/objectifs : 13,
- à la ligne total hors Lyon : colonne engagements PLH : 1 337 ; colonne écart engagements/objectifs : 97,
- à la ligne total : colonne engagements PLH : 2 537 ; colonne écart engagements/objectifs : 463 ;

DELIBERE

1° - Accepte les modifications proposées par monsieur le rapporteur.

2° - Adopte le plan d'action du programme local de l'habitat (PLH) et notamment les objectifs et engagements de production de logements sociaux dans chaque commune de l'agglomération, tels que présentés ci-dessus.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,