ANNEXES

Compte rendu des observations et des demandes de modifications formulées par les communes et le SEPAL

La ville de Lyon propose plusieurs modifications au projet de PLH :

- augmentation des objectifs de programmation en logements sociaux PLAI à 10 % de la totalité de la programmation annuelle de logements sociaux, soit environ 270 logements familiaux (hors logements-foyers) par an, contre 150 actuellement mentionnés dans le projet de PLH,
- évocation d'un outil de portage foncier à mettre en place, en appui au dispositif d'action foncière déjà mis en place par la Communauté urbaine, dans le but d'atteindre les objectifs de développement porté par le projet de PLH pour le secteur du centre,
- intégration d'une série de documents actualisés (carte des secteurs prioritaires du logement social, charte communale d'accès au logement pour tous, quelques demandes d'ajouts divers pour les chapitres relatifs aux arrondissements).

Et réaffirme l'importance qu'elle accorde aux questions suivantes :

- mise en place d'outils réglementaires en faveur du développement du logement social (servitudes au plan local d'urbanisme (PLU) pour la réalisation de logement social et intégration à terme d'objectifs de mixité au sein des différentes zones du règlement du PLU),
- mise en place d'actions en direction du logement accessible aux ménages à revenus intermédiaires (locatif et accession sociale) au titre de la diversification de l'offre résidentielle et de l'équilibre entre ses quartiers.

La commune de Saint Priest souligne l'importance :

- qu'elle accorde aux actions à mettre en œuvre en matière d'accession sociale, afin notamment de redonner une fluidité au parc HLM,
- du rôle intercommunal que joue la Communauté urbaine en matière de relogement opérationnel.

Elle propose que :

- les actions à mettre en œuvre pour anticiper et accompagner le vieillissement de la population et la question du handicap soient davantage développées,
- des réflexions sur les solutions à mettre en œuvre en matière de relogement des demandeurs d'asile soient davantage évoquées au sein du PLH,
- la programmation annuelle des crédits d'aide à la pierre soit un moment d'échanges entre partenaires. Les conférences locales des maires pouvant être un lieu formalisé à cet effet.

La commune de Meyzieu formule plusieurs observations :

- le développement de logements sociaux ne constitue pas le seul facteur de mixité, les équipements publics y participent également et sollicite de ce fait une contribution de la Communauté urbaine aux investissements communaux en la matière,
- le rôle du maire en matière d'attribution des logements sociaux doit être renforcé,
- un développement de qualité pour le territoire "est" doit être promu (même qualité d'équipement que le centre de l'agglomération).

La commune de La Tour de Salvagny remarque que l'objectif "d'accroître l'attractivité de l'agglomération ne constitue pas un objectif en soi (...) mais doit être le résultat d'un équilibre entre offre économique et réponse à la demande de la population en matière de logements, transports, services, etc."

La commune de Saint Cyr au Mont d'Or formule les observations suivantes pour la fiche communale qui la concerne :

- le critère de richesse des habitants doit être mis en perspective avec le potentiel fiscal de la commune,
- l'attribution des logements sociaux doit être le fruit d'un partenariat local. La commune souhaite que les jeunes et les personnes âgées soient prioritaires en la matière,
- le foyer d'accueil programmé sur la commune par le syndicat inter-hospitalier devra être comptabilisé au titre de l'article 55 de la loi SRU.

La commune de Craponne sollicite plusieurs modifications dans la fiche communale qui la concerne :

- actualisation du nombre de demandeurs de logement social inscrits dans la commune,
- commentaires relatifs aux perspectives de production de logements sociaux qui devront mentionner qu'un "rééquilibrage de l'offre est en cours ; deux opérations de 32 logements PLUS et 5 en PLAI" sont programmées,
- suppression de la notion de densité (optimisation des capacités résidentielles de la commune), à remplacer par la formule suivante : privilégier des formes urbaines respectueuses de l'environnement,
- compléter les commentaires relatifs aux engagements 2005-2007 de la commune au titre de la loi SRU par la formule suivante : le potentiel identifié de l'offre sociale et intermédiaire depuis le vote de ces engagements par la commune a fortement évolué : recalibrage d'opérations et opérations mixtes. L'ensemble de cette offre nouvelle devrait permettre d'accompagner la forte évolution privée sans creuser le déficit actuel,
- aire d'accueil des gens du voyage, préciser que "le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Rhône en date d'octobre 2003 prévoyait une aire de passage de 10 places. Après avoir proposé un terrain, la commune a réalisé l'aire d'accueil. Le transfert à la Communauté urbaine qui gère cette compétence est en cours de finalisation."

La commune précise également qu'elle souhaite pouvoir disposer d'un quota d'affectation d'attribution de 50 % dans toutes les opérations financées sur son territoire pour répondre aux besoins de la population craponnoise avec en priorités, la prise en compte : des jeunes ménages, des familles monoparentales, des retraités et des étudiants.

La commune de Pierre Bénite sollicite plusieurs précisions relatives à sa fiche communale et demande à ce que :

- les difficultés repérées dans le fonctionnement du parc HLM de la commune constituent l'argument pour "passer à une autre échelle d'intervention publique, notamment dans le cadre d'une opération de renouvellement qui commande, la commune en a la volonté, la reconstitution préalable d'une offre de 75 PLAI et produits similaires à l'échelle de la commune et de la Communauté urbaine",
- en matière d'amélioration de la qualité des logements, "il convient de rajouter qu'un besoin d'intervention sur le parc social de Haute Roche existe. Les principales réhabilitations ont été réalisées il y a plus de 15 ans et de nouveaux besoins sont identifiés pour la période 2007-2010",
- l'optimisation des capacités résidentielles de la commune, dans un contexte contraint, "implique des travaux complémentaires pour repérer les fonciers libres ou mutables dans les secteurs déjà urbanisés ou en zone UI".

La commune de Sainte Foy lès Lyon propose les compléments suivants :

- "l'instauration d'un droit de préemption renforcé sur l'ensemble du territoire communal" (...) "cela élargirait le nombre de biens susceptibles d'être préemptés. Il semble que cette piste mérite d'être travaillée par la Communauté urbaine, notamment dans les communes au développement plus contraint",

et fait remarquer d'une façon plus générale :

- "la nécessité d'accompagner la construction de nouveaux logements par une aide à l'investissement des communes, proportionnelle à leur taux d'effort, afin de leur permettre de réaliser les équipements publics nécessaires à l'accueil de ces nouveaux habitants".

La commune de Marcy l'Etoile, demande de préciser certains commentaires et d'apporter les modifications suivantes concernant sa fiche communale :

- "le revenu par habitant de Marcy l'Etoile est situé dans la moyenne de la Communauté urbaine. La commune est en effet située au 32° rang dans le classement des 55 communes",

- actualiser le nombre de bénéficiaires du RMI : 6 en 2006,

- modifier quelques formules du paragraphe consacré au logement social, justifier l'analyse "un temps d'attente théorique non significatif mais inquiétant",

- les perspectives de développement résidentiel sont importantes. Les projets immobiliers peuvent être réactualisés (projets de lotissement et de programmes collectifs),

- modifier la formule suivante "un parc familial haut de gamme qui doit se préparer à l'évolution de la demande" par "un parc familial qui se prépare à répondre aux évolutions de la demande en logement".

Le SEPAL partage les principaux éléments de diagnostic :

- le contexte de crise du logement accessible fait sentir ses effets sur les politiques de l'habitat (divergences entre les prix immobiliers et les revenus des habitants ; blocages des parcours résidentiels, difficultés à accueillir les jeunes ménages en particulier les étudiants, etc.),

- la complexité territoriale montrée au travers des analyses infra-communales permet de dépasser l'opposition schématique entre l'est et l'ouest et souligne les disparités sociales très fortes qui existent dans de nombreux secteurs de l'agglomération.

Les choix de croissance démographique, d'attractivité et de solidarité sur lesquels s'appuient les orientations d'action du PLH, convergent largement avec ceux retenus par le SCOT. Les échelles de temps entre SCOT (horizon de 30 ans) et PLH (environ 6 ans) conduisent le SEPAL à attirer l'attention de la Communauté urbaine sur plusieurs éléments prospectifs :

- la prise en compte des enjeux d'une organisation urbaine plus durable, une ville des courtes distances se traduisant par une localisation de l'habitat à proximité des axes lourds de transport collectif, le développement d'un habitat économe en ressources foncières et énergétiques, etc., est déjà présente dans l'actuel projet de PLH. Les actions qui en découlent devront probablement être amplifiées dans le PLH suivant,

- le SEPAL reconnaît l'effort du présent PLH en matière d'objectifs quantitatifs de logements qui vise à augmenter les rythmes actuels de production pour répondre aux besoins démographiques et accompagner la croissance. Compte tenu des perspectives à horizon de 30 ans, un ajustement à la hausse de ces objectifs devra vraisemblablement être intégré dans les PLH suivants,

- la mise en œuvre d'une stratégie foncière à long terme : le SCOT a vocation à conduire un débat sur la question de l'intervention foncière publique et de statuer le cas échéant sur l'adoption d'une stratégie, éclairée par une observation fine et continue du marché foncier, appuyée sur des outils opérationnels et des moyens financiers adaptés,

- le SEPAL constate les objectifs territorialisés de production du PLH, dont le Centre représente encore la part prépondérante (58 %), et souligne les ajustements nécessaires à prévoir dans les PLH suivants pour soutenir le rééquilibrage entre le Centre et la périphérie, en particulier en visant un redéploiement de l'agglomération au centre "est".

Enfin, le SEPAL propose d'organiser des lieux d'échanges et de concertation sur les politiques de l'habitat entre les acteurs de la Communauté urbaine et les intercommunalités voisines, qui pourraient potentiellement déboucher sur des coopérations interinstitutionnelles pour le partage des données et l'élaboration des PLH.