



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **9 mars 2009**

Délibération n° 2009-0631

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Bilan de la production des logements sociaux 2005-2007 - Engagement des communes soumises à l'article 55 de la loi dite SRU pour la période 2008-2010

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

Rapporteur : Monsieur Brachet

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 155

Date de convocation du Conseil : 27 février 2009

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 10 mars 2009

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, M. Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Auroy, Mme Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, Mme Benelkadi, M. Bernard B, Mme Bocquet, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Darne JC., David G., Desbos, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert A, Jacquet, Joly, Justet, Lambert, Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Lévêque, Lung, Longueval, Lyonnet, Meunier, Millet, Muet, Mmes Palleja, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mme Pierron, MM. Pili, Pillon, Pillonel, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Sturla, Suchet, Terrot, Thévenot, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Uhlich, Mme Vallaud-Belkacem, MM. Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas.

Absents excusés : Mme Elmalan (pouvoir à M. Jacquet), M. Vesco, Mmes Bab-Hamed (pouvoir à Mme Pierron), Baume (pouvoir à Mme Chevallier), Dagorne (pouvoir à M. Gignoux), MM. Fleury (pouvoir à Mme Vullien), Galliano (pouvoir à M. Bouju), Genin (pouvoir à M. Albrand), Giordano (pouvoir à M. Coste), Mmes Levy (pouvoir à M. Havard), Pesson (pouvoir à M. Lebuhotel), MM. Plazzi (pouvoir à M. Le Bouhart), Réale (pouvoir à M. Passi), Serres (pouvoir à M. Lambert), Terracher (pouvoir à M. Chabrier), Thivillier (pouvoir à Mme Peytavin), Turcas (pouvoir à M. Buffet), Mme Yérémiann (pouvoir à M. Barthelémy).

Absents non excusés : M. Arrue, Mme Bonniel-Chalier, MM. Deschamps, Imbert Y, Kabalo, Louis, Morales.

Séance publique du 9 mars 2009**Délibération n° 2009-0631**

commission principale : urbanisme

objet : **Bilan de la production des logements sociaux 2005-2007 - Engagement des communes soumises à l'article 55 de la loi dite SRU pour la période 2008-2010**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 17 février 2009, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

L'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) vise à ce que chaque commune urbaine dispose d'une offre suffisante de logements locatifs sociaux accessibles aux ménages à ressources modestes ou moyennes. A cette fin, la loi prévoit une procédure contradictoire d'inventaire des logements locatifs sociaux avec chaque commune susceptible d'être concernée par les dispositions de la loi. Ces dispositions concernent les communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants et ayant moins de 20 % de logements sociaux.

Par délibération en date du 10 janvier 2007, la Communauté urbaine a adopté le deuxième programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération lyonnaise. Le plan d'action établi à cette occasion a permis de proposer un projet de mutualisation des objectifs théoriques fixés par la loi SRU aux 22 communes présentant un déficit de logements sociaux. Ainsi, les communes concernées ont pu s'engager dans le cadre de ce plan d'action global, pour la période 2005-2007, sur des objectifs réalistes tenant compte de leurs contraintes physiques, économiques et juridiques.

Par délibération en date du 23 janvier 2006, la Communauté urbaine a approuvé les résultats de la production de logements sociaux pour la première période triennale 2002-2004 et les engagements pour la période 2005-2007.

Le présent rapport consiste à présenter le bilan de la production de logements sociaux dans la deuxième période triennale 2005-2007 et le nouveau plan d'action pour la troisième période triennale 2008-2010.

Le bilan de la période triennale 2005-2007*a) - Des résultats supérieurs aux engagements*

L'agglomération lyonnaise compte actuellement 22 communes sur 57 soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU. Ces 22 communes représentent 60 % de la population totale de la Communauté urbaine et 63 % du nombre de résidences principales. Au début de la période triennale 2005-2007, le déficit global de logements sociaux constaté était de 11 695 logements, l'objectif triennal SRU de production s'élevait à 1 756 logements et l'engagement des communes s'élevait à 2 564 logements (soit 808 logements supplémentaires au regard de l'objectif théorique légal).

Le bilan joint en annexe n° 1 montre, pour les 22 communes concernées, que les objectifs de la période triennale sont largement atteints avec un total de réalisation de 4 046 logements sociaux sur la base du mode de calcul retenu par l'Etat. Le taux de réalisation est de 228 % par rapport à l'objectif SRU (+ 2 382 logements) et de 162 % par rapport à l'engagement PLH (+ 1 587 logements).

La ville de Lyon, avec un résultat de 2 310 logements, contribue pour plus de 50 % à la production globale de logements sociaux sur la période dans ces communes. Les communes ayant réalisé plus de 100 logements sociaux et dépassé très largement leurs objectifs sur la période sont les communes de Meyzieu, Craponne, Caluire et Cuire, Dardilly, Tassin la Demi Lune, Sainte Foy lès Lyon et Francheville.

Quatre communes n'ont pas pu atteindre les objectifs de la loi depuis deux périodes triennales. Deux autres communes en sont exonérées pour des raisons réglementaires (cone d'exposition au bruit, développement social urbain). Les motifs les plus fréquents sont des reports ou annulations d'opérations suite à des recours de riverains et des difficultés de montage d'opération compte tenu de faibles disponibilités foncières, de contraintes topographiques ou de coût de foncier élevé.

Il est à souligner que l'ensemble des communes soumises aux dispositions de la loi SRU affichent auprès des promoteurs un objectif de production minimum de 20 % de logement social pour tout programme neuf.

b) - Les différents types de financements mobilisés

Plusieurs produits de logements sociaux sont comptabilisés dans la réalisation des objectifs assignés par la loi : les logements financés en prêt locatif à usage social (PLUS), en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), en prêt locatif social (PLS) (logements sociaux intermédiaires hors résidences étudiants) ainsi que les logements privés conventionnés.

75 % des logements financés sur la période sont des logements neufs et 25 % des acquisitions-améliorations.

Le financement prioritaire retenu par le PLH pour les communes déficitaires en logements sociaux est le PLUS et le PLAI afin de répondre à la demande des ménages modestes et à une répartition diversifiée des produits sur l'agglomération. Pour la période 2005-2007, 56 % des logements ont été financés avec du PLUS, 13 % avec du PLAI et 31 % avec du PLS. Cependant, il est constaté une tendance récente de forte progression du financement PLS qui passe de 25 % en 2005 à 35 % en 2007. Pour les communes SRU hors ville de Lyon, la part du PLS s'élève à 41 % sur l'année 2007. Ce résultat est principalement dû à la forte proportion d'opérations réalisées en mixité avec la promotion privée.

c) - Le rôle de la promotion privée

La contribution de la promotion privée à la réalisation des objectifs de production de logement social est à souligner pour la période. 43 % des logements sociaux neufs réalisés l'ont été dans le cadre d'opérations mixtes en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Ce mode de réalisation a presque triplé depuis 2005 passant de 271 logements réalisés en 2005 à 746 logements en 2007. Il s'agit majoritairement de produits PLS (58 %), 38 % de produits PLUS et 4 % de PLAI, en raison principalement de la petite taille des opérations.

d) - Des résultats qui ne parviennent pas à réduire les déficits structurels

Malgré ces résultats qui témoignent de la volonté partagée de l'ensemble des acteurs (opérateurs publics et privés, communes, Communauté urbaine, Etat), la comparaison entre les deux périodes triennales passées illustre la difficulté réelle à faire augmenter suffisamment la part du logement social dans ces communes (annexe n° 2). Ainsi, le taux de logement social global pour les 22 communes SRU évolue de 16 % en 2001 à 16,64 % en 2004 et 16,87 % en 2007. Le rattrapage du déficit en logement social s'élève à 2 203 logements pour la période 2001-2004 et à 607 logements pour la période 2004-2007 malgré une augmentation notable du nombre de logements sociaux financés sur la période 2005-2007 (annexe n° 2).

Ainsi, malgré une production de logement social en progression constante et qui contribue pour 29 % à la croissance du nombre de résidences principales, les objectifs de réalisation en volume fixés par la loi restent à un niveau élevé et quasi constant entre la période triennale écoulée et celle à venir. Ainsi, les bons résultats obtenus ont davantage accompagné la dynamique immobilière sans avoir sensiblement réduit les déficits structurels.

Le projet pour la période triennale 2008-2010

a) - Les objectifs de production

Le nouvel objectif triennal théorique découlant de l'inventaire au 1er janvier 2007 est de 1 664 logements. Le tableau joint en annexe n° 3 présente les objectifs de production de logements sociaux au titre de la loi SRU et les engagements des communes au titre du PLH. Les 22 communes concernées ont

déterminé, par délibération, des engagements de production de logements sociaux en fonction des projets identifiés dans la commune pour la prochaine période triennale.

Le financement prioritaire pour ces communes sera, comme pour la période précédente, le PLUS et le PLAI. Le PLS peut venir en accompagnement du PLUS dans les opérations de taille importante ou en mixité dans les opérations de promotion privée ne permettant pas d'individualiser un bâtiment destiné au logement social.

Compte tenu du volume important et en progression de la production de logement social dans le cadre des opérations mixtes, une attention particulière sera apportée aux équilibres géographiques et aux types de financements mobilisés.

b) - Le contenu du plan d'actions

Le tableau en annexe n° 3 présente la synthèse des engagements des 22 communes soumises aux obligations de la loi SRU pour la période 2008-2010.

Sur l'ensemble des communes, les engagements de production se situent à un niveau supérieur à la somme des objectifs fixés par la loi à chaque commune, soit 4 426 logements pour un objectif triennal 2008-2010 fixé à 1 664. Ainsi, la mutualisation rendue possible par le PLH peut s'opérer sur la base de ces engagements, dans le strict périmètre des communes soumises aux obligations de la loi.

Seules 3 communes affichent des engagements inférieurs contre 11 pour la période triennale précédente. Par ailleurs, l'ensemble des 22 communes soumises à la loi SRU se sont engagées dans la démarche. Ces résultats témoignent d'une diffusion progressive de la capacité à générer des opérations de logement social, même dans les parties les plus résidentielles du territoire communautaire.

Il est prévu dans le cadre du PLH de l'agglomération que les obligations des communes seront appréciées à l'issue de la période triennale 2008-2010, non pas en fonction des objectifs théoriques découlant du calcul de la loi mais sur la base des engagements validés par les communes dans le cadre de ce plan d'actions.

Enfin, de nouveaux outils seront développés au cours la prochaine période triennale 2008-2010 afin d'accompagner les communes dans la réalisation de leurs engagements. Il s'agit de la mise en œuvre de l'accord avec l'association des organismes HLM du département du Rhône (ABC HLM) qui prévoit la réalisation de 100 logements sociaux en diffus par an sur l'ensemble du territoire communautaire, de l'intégration des secteurs dits de mixité sociale dans la prochaine révision du PLU (article L 123-2 d) du code de l'urbanisme) et des outils fonciers développés dans le cadre de la politique foncière de la Communauté urbaine ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

Approuve :

a) - les résultats de production de logements sociaux au titre de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) pour la période 2005-2007, tels que présentés en annexe n° 1,

b) - le programme des engagements communaux de production de logements sociaux pour la période triennale 2008-2010 figurant en annexe n° 3.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 11 mars 2009.