



GRANDLYON
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Séance du 4 avril 2011

Délibération n° 2011-2129

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Plan local de l'habitat (PLH) - Mise en conformité avec la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain

Rapporteur : Monsieur Brachet

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 25 mars 2011

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 6 avril 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Blein, Vesco, Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Benelkadi, Bocquet, M. Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, M. Chabert, Mme Chevassus-Masia, MM. Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagonne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert Y., Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Mme Laval, M. Lelièvre, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Morales, Nissanian, Ollivier, Mmes Palleja, Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Plazzi, Quiniou, Mme Revel, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Serres, Sturla, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Turcas, Uhrich, Mme Vallaud-Belkacem, M. Vaté, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Mme Yéréman.

Absents excusés : M. Barral (pouvoir à M. Crimier), Mmes Peytavin (pouvoir à M. Plazzi), Frih (pouvoir à Mme Benelkadi), MM. Albrand (pouvoir à Mme Ghemri), Balme (pouvoir à M. Jacquet), Mme Baume (pouvoir à M. Coste), MM. Bernard B. (pouvoir à Mme Vessiller), Chabrier (pouvoir à M. Llung), Mme Chevallier, MM. Cochet (pouvoir à M. Petit), Fleury (pouvoir à M. Bousson), Guimet (pouvoir à M. Suchet), Lambert (pouvoir à M. Kabalo), Lebuhotel (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), Léonard (pouvoir à M. Rousseau), Millet (pouvoir à M. Thivillier), Pillon (pouvoir à M. Grivel), Réale (pouvoir à M. Passi), Roche (pouvoir à M. David G.), Mme Roger-Dalbert (pouvoir à Mme Revel), MM. Vergiat, Vurpas.

Absents non excusés : MM. Genin, Le Bouhart, Muet.

Séance publique du 4 avril 2011

Délibération n° 2011-2129

commission principale : urbanisme

objet : **Plan local de l'habitat (PLH) - Mise en conformité avec la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 2 mars 2011, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le plan local de l'habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Lyon a été adopté par délibération n° 2007-3849 du conseil de Communauté du 10 janvier 2007 pour la période 2007-2013.

Inscrit dans les options stratégiques de l'agglomération en matière de croissance démographique, d'attractivité et de solidarité, il réaffirme l'idée que notre agglomération ne pourra rester durablement attractive que si elle réussit à conserver sa capacité à accueillir la diversité des profils sociaux et économique et à favoriser le vivre ensemble.

Le plan local de l'habitat :

- définit des objectifs de production de logement social (PLAI, PLUS et PLS) par secteurs géographiques à l'échelle d'une ou de deux conférences des maires par secteur (6 secteurs dans l'agglomération). Il définit également ces objectifs par commune pour 24 communes, dont les 22 communes concernées dans l'agglomération par l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU),

- intègre les objectifs/engagements/réalisations de la loi SRU par périodes triennales pour chaque commune déficitaire au titre de l'article 55 (2002-2004, 2005-2007),

- comporte un diagnostic et un plan d'action par commune pour soutenir et orienter la production de logements (dont logement social en priorité). Le plan d'action :

- . identifie les échéances prévisionnelles détaillées de réalisation des opérations immobilières et de lancement des opérations d'aménagement, en annexes,

- . précise les leviers d'action à mettre en œuvre (ceux disponibles à l'époque) : action foncière et planification urbaine : zones de vigilance/prospection, captation, préemption, opérations mixtes, secteurs de mixité sociale (SMS) et emplacements réservés (ER) ; aménagement urbain : règles de répartition des produits en ZAC ou zones d'aménagement équivalentes.

D'importantes lois sont intervenues depuis l'adoption du PLH :

- la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable a entraîné une révision à la hausse des objectifs de production de logement social, repris et réactualisés depuis dans la convention de délégation des aides à la pierre : passage d'un objectif de 2 680 logements/an dans le PLH à un objectif de financement de 3 800 logements/an pour la période 2009-2014 (reconstitution de l'offre démolie pour renouvellement urbain incluse) ;

- la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi Molle, prévoit que les PLH doivent comporter un programme d'action détaillé par commune indiquant :

- . le nombre de logements sociaux à réaliser, ventilés par types de produits (PLAI, PLUS et PLS),

. les moyens fonciers à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs,

. l'échéancier prévisionnel de réalisation des logements et de lancement des opérations d'aménagement de compétence communautaire,

. les orientations relatives aux articles L 123-2 et L 123-115 et 16 du code de l'urbanisme (emplacements réservés pour des programmes de logement dans les zones urbaines ou à urbaniser, taux de logements sociaux dans certains secteurs, majoration des règles de densité).

Pour mémoire, la loi du 25 mars 2009 prévoit également une fusion des PLH et PLU lors du renouvellement de ces derniers.

Compte tenu de ces éléments, un processus de mise en conformité du PLH avec les dispositions de la loi susvisée a été approuvé par délibération n° 2010-1664 du conseil de Communauté du 6 septembre 2010. Cette démarche a fait l'objet d'une négociation avec chacune des communes, dont le résultat est joint au dossier.

Les objectifs chiffrés de production de logements sociaux ventilés par commune sont déclinés dans les fiches communales et prennent en compte l'intégration de la commune de Lissieu au 1er janvier 2011.

Cette mise en conformité a été également l'occasion d'une actualisation partielle de certains objectifs du PLH de la Communauté urbaine sans en modifier l'économie globale, dans l'attente d'un futur PLH qui, conformément à la loi, sera intégré au prochain plan local d'urbanisme de la Communauté urbaine.

Le PLH actualisé prend en compte les changements intervenus depuis 2007 et formule de nouveaux objectifs dans son programme d'action.

La production de logements sociaux

Sur le périmètre de la Communauté urbaine de Lyon et pour la période 2011-2013, le PLH prévoit un objectif annuel actualisé de production de logements sociaux de 4 000 logements, répartis de la manière suivante :

- 25 % en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), soit 1 000 logements/an,
- 50 % en prêt locatif à usage social (PLUS), soit 2 000 logements/an,
- 25 % en prêt locatif social (PLS), soit 1 000 logements/an.

Cet objectif global inclus la reconstitution de l'offre démolie pour renouvellement urbain (opérations ANRU).

La répartition géographique prévoit les pourcentages suivants :

- centre : 50 %,
- est : 25 %,
- ouest : 25 %.

Ces objectifs pérennisent les résultats obtenus précédemment, tout en prenant en compte les besoins liés à l'accompagnement de la production neuve, les besoins de rééquilibrage territorial ainsi que les capacités résidentielles identifiées à court terme.

Globalement, la production de 4 000 logements sociaux supplémentaires par an correspond à un objectif d'augmentation du taux global de logements sociaux (définition loi SRU) d'un point par période de 3 ans, ce qui permettrait de passer de 23 % actuellement à 24 % en 2013.

Le détail par commune, pour la partie production neuve, est inscrit dans les fiches communales.

Sur la période 2007-2009, l'objectif était de 1 000 PLUS et 350 PLAI par an ainsi que 700 PLS et 630 PLUS CD (prêt locatif à usage social construction-démolition) par an. Le nouvel objectif correspond à la volonté de maintenir le rythme actuel de production en augmentant l'offre de logements sociaux, et particulièrement de logements sociaux en PLAI et PLUS, et de continuer le rééquilibrage territorial de la production commencé depuis 6 ans.

Il sera mis en œuvre tant par la réalisation en direct de logements neufs par les organismes HLM que par recours à la promotion privée grâce aux outils mis en place (acquisitions-améliorations, intégration de secteurs de mixité sociale dans le PLU, définition d'emplacements réservés pour le locatif social, objectifs de

production de logement aidé dans les fonciers maîtrisés, etc.) et par acquisitions foncières. L'important développement du partenariat bailleurs-promoteurs a permis de réagir efficacement à la crise de 2008 et de réorienter l'offre des promoteurs en difficulté vers les opérateurs sociaux mais, au-delà de ces périodes atypiques, la production de logements sociaux par les opérateurs privés semble trouver un rythme de croisière autour de 40 % de la production sociale neuve de logements.

Par ailleurs, le cadre de contractualisation avec les opérateurs HLM évolue avec l'élaboration des conventions d'utilité sociale (CUS). Signées sur une période de 6 ans (2011-2016), elles précisent la stratégie d'entreprise pour la période. La Communauté urbaine de Lyon sera cosignataire des CUS des trois offices publics de l'habitat communautaires (Grand Lyon Habitat, Villeurbanne Est Habitat et Porte des Alpes Habitat). Elle signera avec les trois offices communautaires des contrats de plan incluant des objectifs spécifiques complémentaires de ceux des CUS.

Au-delà de cet effort de production, divers objectifs inscrits au PLH ont été actualisés.

L'accession sociale à la propriété

L'accession sociale à la propriété se développe dans les ZAC et un système d'aide directe à l'accédant a été mis en place en 2009-2010. Le dispositif Pass-Foncier®, achevé en fin d'année 2010, a permis à plus de 1 000 ménages locataires, dont 75 % ont des revenus inférieurs au plafond PLUS et 26 % sont issus du parc social, d'acquérir un logement.

La réforme nationale de l'accession, avec notamment la création du prêt à taux zéro+ (PTZ+), conduit à une reformulation du système local d'aides. Les conditions d'aide et le budget nécessaire restent à définir, suite à l'analyse des effets des PTZ+ sur le marché local.

L'intervention dans le parc privé existant

Les enjeux relatifs au parc privé existant sont multiples. Les interventions relèvent de trois types :

- la mobilisation d'une offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé existant,
- l'intervention dans les copropriétés dégradées ou fragiles,
- la lutte contre l'habitat dégradé et indécent et l'intervention dans les meublés.

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) a réalisée une refonte globale de son système d'aide en 2010. Par conséquent, le système local d'aides sera adapté afin de trouver des complémentarités avec les aides de l'ANAH pour en renforcer les effets.

La prise en compte de la demande

La prise en compte de la demande s'organise avec la mise en place du fichier commun qui devra permettre, à partir de mars 2011, de mutualiser la connaissance de la demande et de simplifier les démarches pour le demandeur. Le fichier commun deviendra la source d'information statistique quantitative et qualitative de la demande et des attributions des 25 instances locales de l'habitat et des attributions (ILHA) de l'agglomération lyonnaise.

La gouvernance

Le pilotage de la politique locale de l'habitat évolue. Des instances supplémentaires régulières de gouvernance ont été mises en place en plus de la conférence d'agglomération de l'habitat, réunions trimestrielles avec les maires, avec les opérateurs HLM, les associations de l'habitat et les acteurs privés du logement ;

Vu ledit dossier :

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE**Approuve :**

a) - la mise en conformité du plan local de l'habitat (PLH) de l'agglomération lyonnaise avec les dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion relative à la définition des objectifs de production de logement social par commune,

b) - l'objectif actualisé de 12 000 logements sociaux à produire sur la période 2011-2013 et sa répartition entre les 58 communes de la Communauté urbaine de Lyon,

c) - l'actualisation du programme d'action.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 6 avril 2011.