

## **Séance publique du 11 juillet 2005**

### **Délibération n° 2005-2847**

commission principale : finances et institutions

objet : **Compétences : politique du logement et de l'habitat d'intérêt communautaire**

service : Délégation générale aux ressources - Direction

#### **Le Conseil,**

Vu le rapport du 22 juin 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté et les conseils municipaux des 55 communes membres ont adopté, en 2004, de manière concordante et à majorité qualifiée, une délibération qui regroupe l'ensemble des compétences exercées par la Communauté urbaine.

Cette délibération a fait l'objet d'un arrêté de monsieur le préfet du Rhône en date du 7 décembre 2004.

La Communauté urbaine dispose, en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire, des compétences suivantes :

- l'élaboration et l'animation du programme local de l'habitat,
- la politique du logement d'intérêt communautaire ; jusqu'à la définition de l'intérêt communautaire, service du logement et organismes d'HLM, conformément à l'arrêté préfectoral en date du 2 février 1984, le soutien aux opérations de logement social d'intérêt communautaire, l'action en faveur du logement des personnes défavorisées par des opérations d'intérêt communautaire,
- les interventions sur le parc privé dont les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, les actions de rénovation et de réhabilitation, les actions relatives à l'habitat insalubre lorsqu'elles sont d'intérêt communautaire.

Cette compétence doit faire l'objet pour les points qui le nécessitent, dans le délai d'un an suivant cet arrêté, d'une définition de la notion d'intérêt communautaire qui en précise le contenu et doit être adoptée à la majorité des deux tiers des membres du conseil de Communauté.

#### *L'intérêt communautaire*

Un projet de définition de la notion d'intérêt communautaire pour la politique du logement et de l'habitat a été présenté aux commissions spéciales des 4 février, 11 mars et 15 avril 2005.

Le dispositif qui est présenté au Conseil vise à maintenir le plus possible les lignes de partage existantes entre la Communauté urbaine et les communes membres, selon les souhaits exprimés par les maires dans une enquête réalisée au printemps 2004 et dont les conclusions ont été confirmées lors de rencontres organisées avec les représentants des Communes en juillet 2004.

Les règles de cofinancement auxquelles sont attachées les Communes et qui, dans un premier temps, semblaient difficiles à maintenir pour des raisons légales, ont été largement assouplies par la loi libertés et responsabilité locale du 13 août 2004, dans son article 64, devenu l'article L 2252-5 du code général des collectivités territoriales ainsi libellé :

"Nonobstant le transfert, volontaire ou de plein droit, de tout ou partie de ses compétences en matière de politique du logement ou de l'habitat à un établissement public de coopération intercommunale, la Commune conserve la possibilité d'accorder une garantie d'emprunt ou son cautionnement pour des opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements sociaux visées à l'article L 2252-2 et d'apporter à ces opérations des subventions ou des aides foncières."

Les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements sociaux visées à l'article L 2252-2 concernent notamment celles bénéficiant d'une subvention de l'Etat ou réalisées avec le bénéfice de prêts aidés par l'Etat ou adossés en tout ou partie à des ressources défiscalisées.

Afin de clarifier la présentation, la compétence politique du logement est découpée en trois secteurs d'intervention :

- le logement social,
- le parc privé
- les observatoires

#### *Le logement social*

Les besoins en logement social non satisfaits sont croissants. Les objectifs de production ont été réévalués pour intégrer les efforts nécessaires de reconstitution de l'offre démolie.

Ces constats entraînent une augmentation significative des financements publics et une évolution des dispositifs d'aide complémentaire, dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier et du foncier.

Des échanges organisés avec l'ensemble des Communes de l'agglomération, il ressort que la plupart des élus se sont exprimés en faveur du maintien d'une participation financière des Communes, en complément des efforts très importants que la Communauté urbaine doit mobiliser dans les années à venir.

Les avantages de ce scénario sont les suivants :

- le maintien du rôle des Communes dans le processus amont de décision et de portage des opérations de logement social,
- la souplesse dans le montage et le financement des opérations,
- la possibilité pour les Communes soumises aux obligations de la loi SRU de continuer de déduire du prélèvement fiscal, les sommes qu'elles dépensent en faveur du logement social.

Deux principes sont donc retenus :

- la totalité de la compétence politique du logement social, y compris les résidences sociales au sens du décret n° 94-1130 en date du 23 décembre 1994, est d'intérêt communautaire,
- les Communes continueront de participer financièrement, comme par le passé, à ces dépenses dans trois domaines que la loi lui autorise : les garanties d'emprunts, les subventions et les aides foncières (articles L 2254-1 et L 2252-5 du code général des collectivités territoriales -CGCT-).

Pour le cas particulier des résidences sociales, la Communauté urbaine prendra à sa charge intégralement les programmes de reconstitution de l'offre, sauf si une Commune, en raison notamment des conséquences induites pour elle sur le prélèvement SRU, souhaite maintenir sa participation.

Cette définition du logement social d'intérêt communautaire n'induit aucun transfert de charge pour les communes.

#### *Les interventions sur le parc privé*

Par cette compétence, la Communauté urbaine affirme son objectif de soutenir un rôle d'accueil social dans le parc privé ancien et récent en difficulté.

Les réunions organisées en 2004 avec les maires et les élus des Communes de l'agglomération et les travaux de la commission spéciale, notamment ceux des 4 février, 11 mars et 15 avril 2005, ont permis de clarifier les rôles respectifs de la Communauté urbaine et des communes membres en distinguant :

- les domaines qui relèvent de l'intérêt communautaire et ceux qui sont d'intérêt communal,
- les actions qui pourront continuer à être cofinancées par la Communauté urbaine et les Communes et celles qui seront de financement exclusivement communautaire ou exclusivement communal.

#### *Intérêt communautaire/intérêt communal*

Les principes de répartition retenus sont les suivants :

Les interventions sur le parc privé ancien ou en copropriétés récentes, à l'exception des plans de lutte contre l'habitat indigne, de la valorisation du patrimoine architectural (VPA) et des opérations façades et vitrines commerciales, sont d'intérêt communautaire.

#### *Règles de financement*

Le principe est que les interventions sur le parc privé, qui font l'objet actuellement d'un cofinancement Communes-Communauté urbaine, doivent être décroisées.

Les participations de la Communauté urbaine aux actions d'intérêt communal seront donc supprimées.

Cependant, grâce à deux dispositions légales dérogatoires, les participations communales seront maintenues dans le cadre des opérations d'intérêt communautaire définies ci-dessus.

Les interventions sur le parc privé inclus dans des quartiers ZUS peuvent continuer à être cofinancées par les Communes et la Communauté urbaine dans le cadre des dispositifs contractuels de politique de la ville ainsi que les interventions sur le parc privé au titre de programmes subventionnés par l'Etat et l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), qui peuvent bénéficier des dispositions des articles L 2254-1 et L 2252-5 du CGCT susvisés.

Le fait de ne pas changer les principes de financement croisés actuels pour ces deux types d'actions revêt un intérêt certain pour plusieurs Communes qui n'atteignent pas le contingent de 20 % de logements sociaux prévu par la loi. Ces Communes peuvent diminuer ou supprimer le prélèvement au titre de l'insuffisance de logements sociaux grâce aux dépenses qu'elles engagent pour le parc privé conventionné.

L'évaluation du transfert de charges sur l'habitat privé concerne uniquement la ville de Lyon.

#### *Les observatoires*

L'ensemble des observatoires ainsi que les études et expertises à caractère intercommunal ou expérimental sont intégrés dans la définition de l'intérêt communautaire.

Les études et expertises conduites à des échelles communales sont, par suite logique, d'intérêt communal et exclusivement financées par les Communes.

Cette définition répond au principe d'exclusivité des EPCI.

Les enquêtes menées montrent que les Communes souhaitent continuer à bénéficier du rôle d'expertise assuré aujourd'hui par la Communauté urbaine. Bien que le financement devienne exclusivement communautaire, les modes de pilotage et de concertation partenariaux existants ou futurs seront maintenus.

En conséquence, les observatoires de la politique du logement et de l'habitat sont d'intérêt communautaire ainsi que les études relatives au plan local de l'habitat (PLH), ou de caractère intercommunal ou expérimental.

Les observatoires font l'objet d'un transfert de charges des Communes vers la Communauté urbaine.

Une délibération séparée du conseil de Communauté, qui analyse les transferts de charges liés à la définition de l'intérêt communautaire de la politique du logement et de l'habitat, devra être adoptée de manière concordante et à majorité qualifiée par les conseils municipaux des communes membres ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission finances et institutions ;

**DELIBERE**

**1° - Approuve** par 151 voix, soit plus de la moitié des 2/3 du Conseil, majorité qualifiée requise par l'article L5215-20 du code général des collectivités territoriales, l'actualisation des compétences de la Communauté urbaine suivante :

En matière d'équilibre social sur le territoire communautaire :

- l'élaboration et l'animation du programme local de l'habitat,
- la politique du logement d'intérêt communautaire ; aides financières au logement social d'intérêt communautaire ; actions en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; actions en faveur du logement des personnes défavorisées par des opérations d'intérêt communautaire.

La totalité de la compétence logement social, y compris les résidences sociales au sens du décret n° 94-1130 en date du 23 décembre 1994, est d'intérêt communautaire ; les actions qui sont réalisées dans le cadre des dispositifs contractuels du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées sont d'intérêt communautaire,

- les interventions sur le parc privé dont les opérations programmées de l'amélioration de l'habitat, les actions de rénovation et de réhabilitation, les actions relatives à l'habitat insalubre lorsqu'elles sont d'intérêt communautaire.

Les interventions sur le parc ancien et en copropriétés récentes, à l'exception de la valorisation des plans de lutte contre l'habitat indigne, du patrimoine architectural (VPA) et des opérations façades et vitrines commerciales, sont d'intérêt communautaire,

- les observatoires de la politique du logement et de l'habitat sont d'intérêt communautaire ainsi que les études relatives au PLH, ou de caractère intercommunal ou expérimental.

**2° - Demande** à monsieur le Préfet du Rhône de modifier son arrêté n° 4632 en date du 7 décembre 2004.

**3° - Charge** monsieur le président de notifier la présente délibération aux maires des 55 communes membres.

**4° - Autorise** monsieur le président à prendre toutes mesures nécessaires en vue de l'exécution de la présente délibération.

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