Séance publique du 20 octobre 2003

Délibération n° 2003-1449

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Elaboration du second programme local de l'habitat de l'agglomération lyonnaise**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 1 octobre 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le programme local de l'habitat (PLH) définit, pour une période au moins égale à cinq ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement, à favoriser la mixité sociale et à assurer entre les Communes et entre les quartiers d'une même Commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il comprend obligatoirement un diagnostic, à partir duquel sont définis les grandes orientations stratégiques et un programme d'actions.

Adopté en novembre 1995, le premier PLH de l'agglomération lyonnaise a fait l'objet de deux actualisations principales : une première en 1998 qui a permis d'intégrer et de mettre en perspective les principales évolutions intervenues dans le domaine de l'habitat ; une seconde, en 2002, qui a permis la mise en conformité du programme d'actions avec les évolutions législatives intervenues à l'occasion de la loi solidarité et renouvellement urbain en intégrant notamment, à l'issue d'une concertation étroite avec les Communes, les objectifs triennaux de production de logements sociaux pour les 22 communes soumises aux obligations de la loi.

Le programme d'actions ainsi réactualisé constitue aujourd'hui la référence pour l'ensemble des acteurs de l'habitat (Etat, Communes, bailleurs HLM, opérateurs privés, etc.). Fondé sur les orientations d'une politique globale de l'habitat qui vise à favoriser la mixité sociale et à répondre aux besoins en logement, il définit, commune par commune, les enjeux et les objectifs territorialisés d'actions concernant le développement de l'offre immobilière (exploitation des gisements de foncier repérés, typologie souhaitable compte tenu de la demande observée, etc.), la réhabilitation du parc existant, public comme privé, le renouvellement urbain de certains quartiers, etc.

Le PLH constitue le volet habitat du contrat de ville de l'agglomération lyonnaise. Il prend également en compte les orientations et les actions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Parallèlement à son actualisation régulière, ont été mises en place diverses instances de gouvernance, dont la conférence d'agglomération de l'habitat à l'échelon communautaire qui constitue, depuis mars 1998, le lieu d'échanges réguliers des acteurs de l'habitat, de suivi et d'évaluation des actions menées. A l'échelon communal, plusieurs conférences du logement permettent de prolonger la démarche pour leurs territoires.

Les travaux produits à ces deux niveaux, l'évolution du contexte urbain et social intervenue dans l'agglomération depuis 1995 caractérisée par des tensions fortes sur certains segments du marché du logement, qui génèrent des dysfonctionnements importants dans la réponse à certains besoins en logements, la révision et la transformation du POS en PLU ainsi que d'autres documents d'orientation dont l'élaboration est en cours (SCOT, PDU, etc.), une demande expresse de l'Etat, sont autant d'éléments qui conduisent aujourd'hui, dans un esprit de cohérence et d'adéquation, à proposer de mettre en révision l'intégralité du PLH de 1995.

La loi ne prévoyant pas de procédure de révision particulière en la matière, il convient par conséquent d'engager l'élaboration d'un second PLH.

La procédure sera conduite en concertation avec les partenaires de la Communauté urbaine dans le cadre de la conférence d'agglomération de l'habitat. La loi impose, en la matière, l'association d'un certain

nombre de personnes morales : l'Etat, l'ensemble des maires des communes de l'agglomération, comprenant les maires d'arrondissements pour la commune de Lyon, ainsi que toute personne morale jugée utile. L'annexe à cette délibération présente la liste des personnes qui seront associées à ce travail.

Un groupe de travail spécifique sera mis en place. Composé des personnes associées à la procédure, il constituera le lieu de pilotage politique, de débat et de partage de la démarche, du diagnostic préalable à la formulation des orientations stratégiques et des priorités d'action.

Il s'agit à cette occasion d'évaluer l'efficacité et l'efficience des politiques définies et des actions menées sur une décennie et d'en tirer les enseignements dans la définition des nouveaux programmes d'intervention en cohérence avec des politiques publiques menées par ailleurs dans le domaine des transports et des déplacements, de l'aménagement urbain, etc.

Les réflexions et le travail produits en continu depuis 1998 dans le cadre de la conférence, constituent l'apport essentiel à l'élaboration du PLH, tant sur le plan du diagnostic préalable, que de la définition des programmes d'actions. Néanmoins des éclairages spécifiques et complémentaires seront nécessaires sur un certain nombre de points qui relèvent :

- soit de l'analyse et de la compréhension des évolutions en cours dans les marchés du logement et du foncier et de leurs incidences sur certains segments de la chaîne du logement,
- soit de la mise au point de stratégies nouvelles d'intervention dans des domaines peu expérimentés jusqu'à présent et qui nécessitent des expertises préliminaires.

De ce fait, il est envisagé de lancer en 2003 et 2004, les études suivantes :

- une analyse des profils d'occupation résidentielle des ménages dans le parc de logements de l'agglomération à partir d'une exploitation croisée des fichiers du recensement général de la population de 1999, ainsi que des données en provenance de la direction générale des impôts (coût estimé à 50 000 € en 2003 et à 30 000 € en 2004). Ultérieurement, cette analyse pourrait être menée régulièrement avec le soutien de l'Agence d'urbanisme,
- une évaluation quantifiée des besoins en logement des habitants actuels et futurs (Agence d'urbanisme),
- un repérage des gisements de foncier à l'échelle de l'agglomération (Agence d'urbanisme),
- une étude sur le logement intermédiaire (coût estimé à 30 000 €),
- une étude de faisabilité en faveur du développement de l'accession sociale à la propriété (coût estimé à 20 000 €).

Le budget global de la révision du PLH est estimé à environ 165 000 € et devrait être réparti sur les exercices budgétaires 2003, 2004 et 2005. Ce budget prévisionnel comprend le coût des études identifiées ci-dessus et les dépenses de communication qui pourraient s'élever à 35 000 €. Les prestations réalisées par l'Agence d'urbanisme ne sont pas incluses dans cette somme globale. Elles seront à inscrire au contrat d'objectif 2004.

La subvention de l'Etat est estimée à environ 69 000 € (soit 50 % du montant HT global), représentant pour la Communauté urbaine une charge nette de 96 000 €.

Le calendrier prévisionnel

Le calendrier de la démarche est très largement contraint par le respect des principales étapes de la procédure prévues par la loi. Pour une procédure d'élaboration engagée en octobre 2003, par la présente délibération, l'adoption du document final peut être envisagée dans le meilleur des cas pour le début de l'année 2006.

A titre indicatif, le déroulement de l'élaboration du second PLH pourrait être le suivant :

- lancement de la révision (délibération initiale) :	octobre 2003,
- information de l'Etat :	janvier 2004,
- élaboration d'un projet de PLH :	de janvier 2004 à janvier 2005,
- approbation du projet de PLH (délibération)	janvier 2005,
- consultation des Communes, pour avis, sur le projet de PLH :	jusqu'au printemps 2005,
- mention de l'avis des Communes (délibération) :	été 2005,

- transmission du projet de PLH à l'Etat (passage en conseil départemental de l'habitat pour avis) : automne 2005,
- approbation du second PLH (délibération finale) : janvier 2006,
- mise à disposition permanente du public : à partir de janvier 2006.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 8 septembre 2003 et du Bureau restreint le 22 septembre 2003 ;

Vu ledit dossier ;

Vu la loi d'orientation pour la ville en date du 13 juillet 1991 ;

Vu la loi relative à la diversité de l'habitat en date du 21 janvier 1995 ;

Vu la loi solidarité et renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000 ;

Vu les articles L 302-1, R 302-3 et R 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le lancement de la procédure d'élaboration du second programme local de l'habitat de l'agglomération lyonnaise,

b) - l'association à cette procédure des personnes morales indiquées dans la pièce annexée à la présente délibération.

2° - Autorise monsieur le président à solliciter les subventions de l'Etat au taux maximum.

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