

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 JUIN 2017

DELIBERATION N°CC/2017.00211

**APPLICATION DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI DU 13 DECEMBRE 2000 RELATIVE
A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAINS - PROPOSITION
D'EXEMPTION DES COMMUNES**

Le Conseil Communautaire a été convoqué le 22 juin 2017

Nombre de membres en exercice : 112

Nombre de présents : 64

Nombre de pouvoirs : 16

Nombre de voix : 80

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, Mme Nicole AUBOURDY, M. Jean-François BARNIER,
M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET,
M. Bernard BONNET, M. Lionel BOUCHER, Mme Marie-Christine BUFFARD,
M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. André CHARBONNIER,
M. Jean-Yves CHARBONNIER, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION,
M. Jean-Claude CHARVIN, M. Marc CHASSAUBENE, M. Paul CORRIERAS,
Mme Anne DE BEAUMONT, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Marc FAURE, Mme Annick FAY,
M. Pierre FAYOL NOIRETERRE, Mme Sylvie FAYOLLE, Mme Andonella FLECHET,
Mme Nicole FOREST, M. Guy FRANCON, M. André FRIEDENBERG,
M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,
Mme Marie-Eve GOUTELLE, Mme Annie GREGOIRE, M. Marc JANDOT,
M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, Mme Corinne L'HARMET-ODIN,
Mme Siham LABICH, M. Yves LECOCQ, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON,
M. Michel MAISONNETTE, M. Pascal MAJONCHI, M. Gérard MANET,
Mme Brigitte MASSON, Mme Caroline MONTAGNIER, M. Jean-Michel PAUZE,
M. Gaël PERDRIAU, M. Marc PETIT, M. Florent PIGEON, M. Jean-Philippe PORCHEROT,
M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Louis ROUSSET, M. Lionel SAUGUES,
M. Jean-Claude SCHALK, Mme Nadia SEMACHE, M. Gilbert SOULIER,
M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY,
M. Daniel TORGUES, M. Stéphane VALETTE, M. Enzo VIVIANI

REÇU EN PREFECTURE

Le 11 juillet 2017

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20170428-D20170021110-DE

DATE D'AFFICHAGE :20170711

Pouvoirs :

Mme Nora BERROUKECHE donne pouvoir à Mme Marie-Eve GOUTELLE,
M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Jean-Noël CORNUT donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,
Mme Marie-Dominique FAURE donne pouvoir à Mme Nicole AUBOURDY,
M. Bernard FAUVEL donne pouvoir à M. Denis BARRIOL,
Mme Christiane JODAR donne pouvoir à Mme Delphine JUSSELME,
M. Robert KARULAK donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Marc THELISSON,
Mme Michèle NIEBUDKOWSKI donne pouvoir à M. Jean-Philippe PORCHEROT,
Mme Fabienne PERRIN donne pouvoir à Mme Brigitte MASSON,
Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO donne pouvoir à Mme Marie-Christine BUFFARD,
Mme Monique ROVERA donne pouvoir à M. Jean-François BARNIER,
M. Joseph SOTTON donne pouvoir à M. Marc PETIT,
Mme Anne-Françoise VIALLOON donne pouvoir à M. Jean-Paul RIVAT,
Mme Catherine ZADRA donne pouvoir à M. Paul CORRIERAS

Membres titulaires absents excusés :

M. Henri BOUTHEON, M. Paul CELLE, M. Marc CHAVANNE, M. Gabriel DE PEYRECAVE,
M. Gilles ESTABLE, M. Christophe FAVERJON, M. Christian FAYOLLE,
M. Jean-Claude FLACHAT, M. Luc FRANCOIS, M. Roland GOUJON, M. Rémy GUYOT,
M. Daniel JACQUEMET, Mme Raphaëlle JEANSON, Mme Laurence JUBAN,
M. Samy KEFI-JEROME, M. Bernard LAGET, M. Julien LUYA, Mme Pascale MARRON,
Mme Stéphanie MOREAU, Mme Djida OUCHAOUA, M. Yves PARTRAT,
M. Gilles PERACHE, Mme Christiane RIVIERE, M. Marc ROSIER, Mme Christine ROUX,
M. Jean-Marc SARDAT, M. Alain SCHNEIDER, M. Gérard TARDY,
Mme Marie-Hélène THOMAS, M. Alain VERCHERAND, M. Maurice VINCENT,
M. Georges ZIEGLER

Secrétaire de Séance :

M. Marc CHASSAUBÈNE

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 JUIN 2017

APPLICATION DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI DU 13 DECEMBRE 2000 RELATIVE A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAINS - PROPOSITION D'EXEMPTION DES COMMUNES

Les articles L.302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation issus de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain soumettent certaines communes à l'obligation d'avoir un taux minimum de logements sociaux parmi les résidences principales. Il s'agit des communes comptant au moins 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une unité urbaine ou un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Pour ces communes, le taux de logements sociaux requis est de 25 % abaissé à 20 % si elles appartiennent à une unité urbaine ou à un établissement public de coopération intercommunale pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

Le décret n° 2017-840 du 5 mai 2017 soumet 8 communes de Saint-Etienne Métropole au taux de 20 % de logements sociaux (taux de logement social au 01/01/2016 inférieur à 20%) :

- La Fouillouse (11,2 %) ;
- Saint-Galmier (recensement en cours) ;
- Saint-Genest-Lerpt (19,2 %) ;
- Genilac (5,3 %) ;
- Saint-Héand (9,4 %) ;
- Saint-Martin-la-Plaine (8,4 %) ;
- Sorbiers (14,5 %) ;
- Villars (14,2 %).

Elles doivent atteindre 20 % de logements sociaux d'ici 2025 avec des objectifs de rattrapage notifiés par l'Etat par période triennale (2017-2019, 2020-2022 et 2023-2025) qui doivent être repris, à minima, dans le Programme Local de l'Habitat.

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 précisée par le décret n° 2017-840 du 5 mai 2017 apporte des évolutions au régime d'exemption qui exonère certaines communes d'objectifs de rattrapage et de prélèvements financiers :

- les communes localisées hors d'une unité urbaine de plus de 30 000 habitants, insuffisamment reliées au bassin de vie de l'unité urbaine par les transports publics ;
- les communes comprises dans une unité urbaine de plus de 30 000 habitants, dans laquelle la tension de la demande en logement social est inférieure à un certain seuil (ratio entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions, hors mutations internes, inférieur à 2).

Les communes de Saint-Etienne Métropole en-deçà de 20 % de logements sociaux relèvent des situations suivantes :

- la commune de Saint-Héand n'est pas comprise dans une unité urbaine de plus de 30 000 habitants et est insuffisamment desservie pour le développement d'une offre importante de logements sociaux. Elle est donc éligible à l'exemption prévue ;
- les communes de Saint-Genest-Lerpt, Genilac, Saint-Martin-la-Plaine, Sorbiers et Villars sont comprises dans l'unité urbaine de Saint-Etienne, dont la tension de la demande en logement est de 1,66 et sont donc éligibles à l'exemption prévue ;
- les communes de La Fouillouse et de Saint-Galmier sont comprises dans l'unité urbaine de Saint-Just-Saint-Rambert, dont la tension de la demande en logement est de 2,14, c'est-à-dire au-delà du seuil d'éligibilité à l'exemption prévue par le décret.

Depuis plusieurs années, il est constaté que toutes ces communes ont fait des efforts pour produire du logement social. Près de 330 logements sociaux ont été, ainsi, agréés dans ces communes de 2011 à 2016 sur les 2 400 logements sociaux produits à l'échelle de Saint-Etienne Métropole soit 14 % des logements sociaux.

D'autre part, le bilan du PLH 2011-2016 fait apparaître une évolution des taux de logements sociaux dans ces communes et, plus globalement, une meilleure répartition du parc de logement social entre communes. Cependant, on note que le parc le plus ancien reste concentré dans les communes urbaines avec des loyers plus faibles. Ce parc est impacté par la vacance qui est en augmentation notamment sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville et qui pèse financièrement sur les bailleurs sociaux.

Enfin, l'analyse des attributions de logements sociaux sur les programmes neufs de l'année 2015 montre qu'ils accueillent moins de jeunes et de ménages dépendants des prestations sociales et plus de séniors et de familles.

Aussi, compte tenu de la faible tension de la demande en logement social sur le territoire, le développement d'importants programmes de construction en vue d'un rattrapage d'ici 2025 sur les communes déficitaires déstabiliserait le marché. Un risque de rupture est identifié entre une offre attractive en périphérie développée en neuf et attirant les ménages les plus solvables, et une paupérisation accompagnée d'une hausse de la vacance dans le parc le plus ancien et le moins attractif des communes urbaines.

Le déficit cumulé des communes concernées (hors Saint-Galmier) est de plus de 1 000 logements sociaux, soit plus de deux années de production de logements sociaux à Saint-Etienne Métropole de la programmation 2016. La réalisation d'un tel niveau de production d'ici 2025 en périphérie des centres urbains concurrencerait fortement le parc existant, public comme privé, au sein de l'agglomération mais également au sein des communes concernées.

Dans ce contexte, il est proposé de demander l'exemption des communes de Saint-Genest-Lerpt, Genilac, Saint-Héand, Saint-Martin-la-Plaine, Sorbiers et Villars du champ d'application des articles L.302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, dans une recherche de cohérence d'approche à l'échelle du périmètre de la Communauté Urbaine et dans une logique de régulation du niveau de production de logements sociaux pour l'adapter aux besoins du territoire, il est proposé de demander, également, l'exemption des communes de La Fouillouse et Saint-Galmier du champ d'application des articles L.302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Vu les articles L.302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation
Vu le décret n° 2017-840 du 5 mai 2017

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré :

- autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à demander, conformément au décret n° 2017-840 du 5 mai 2017, l'exemption des communes de Saint-Genest-Lerpt, Genilac, Saint-Héand, Saint-Martin-la-Plaine, Sorbiers et Villars du champ d'application des articles L.302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à demander également l'exemption des communes de La Fouillouse et Saint-Galmier du champ d'application des articles L.302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer tous les actes correspondants.

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU