

PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale
des territoires

Service habitat

Bureau politique de l'habitat et de la ville

Affaire suivie par Florent GODET
tél. : 04 50 33 77 73
florent.godet@haute-savoie.gouv.fr

Annecy, le 31/05/17

Compte rendu

de la commission départementale relatif à l'examen
du bilan triennal de la commune d'Ambilly

du 29 mars 2017

participants : M. Jean-Marc BASSAGET, sous-préfet de Saint-Julien-en-Genevois; M. Guillaume MATHÉLIER, maire d'Ambilly; Mme Christine GAUTHIER, directrice générale des services de la commune d'Ambilly; M. Adrien CHIRIATTI, responsable urbanisme de la commune d'Ambilly; M. Didier FERRAS, Halpades, M. Antoine BOUCHEZ Haute-Savoie Habitat, M. Yann MERAT, SCIC Habitat Rhône-Alpes; Vincent PATRIARCA, chef du SH à la DDT, Florent GODET au SH

rédacteur : Florent GODET

La réunion vise à examiner le bilan triennal de la commune d'Ambilly établi dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU de 2000.

M. le sous-préfet introduit la réunion en rappelant le contexte réglementaire dans lequel s'inscrit la commission. L'article 55 de la loi SRU demande aux communes telles qu'Ambilly d'atteindre 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) parmi les résidences principales d'ici fin 2025. Il comporte deux mécanismes :

- un prélèvement annuel fonction du taux d'inventaire de LLS et du potentiel fiscal par habitant ;
- des objectifs fixés par période triennale visant à s'assurer que les communes déficitaires s'inscrivent dans une dynamique de rattrapage en cohérence avec l'objectif de 25 % de LLS en 2025. Lorsque ces objectifs ne sont pas atteints, le préfet peut carencer la commune

M. le sous-préfet rappelle le contexte général du logement dans le département et les besoins de production en matière de production de LLS qui en découlent (22 000 demandeurs, 60 % de la population de la Haute-Savoie éligible aux LLS, des prix du marché locatif libre 2,5 fois supérieur aux loyers HLM, multiplication par 2,5 des prix du foncier en 12 ans, un parc de LLS dans le département qui représente 12 % des résidences principales contre 16 % à l'échelle régionale et 18 % en France, le LLS permet l'accueil de tout type de population et contribue au mieux vivre ensemble...)

Vincent Patriarca indique que les instructions données aux préfets par le gouvernement sont très fermes à l'égard des communes qui ne s'inscrivent pas dans une démarche vertueuse en matière de LLS. Ces instructions sont complétées par un cadre régional fixé par le préfet de région visant à assurer une homogénéité de traitement des communes d'un département à un autre.

En outre, Vincent Patriarca liste toutes les conséquences de la carence :

Conséquences automatiques :

- transfert de l'exercice du droit de préemption à l'État, qui peut le déléguer à un opérateur habilité ;
- tous les programmes nouveaux de 12 logements ou 800 m² de SP doivent comprendre 30 % de LLS hors PLS ;
- reprise obligatoire de la gestion du contingent communal de logements sociaux ;
- instauration d'une participation financière obligatoire de la commune pour les projets de LLS dont le montant est ajusté au cas par cas afin de permettre à l'opération de se concrétiser.

Ces deux derniers points sont issus de la loi égalité et citoyenneté promulguée fin janvier 2017.

Conséquences optionnelles ou modulables :

- majoration du prélèvement SRU annuel pouvant aller jusqu'à 400 % (soit un quintuplement du prélèvement) ;
- possibilité pour l'État de reprendre l'instruction des PC des constructions de logements sur certains secteurs de la commune.

Examen de la situation de la commune d'Ambilly

Année d'entrée dans le dispositif SRU : 2001

Population 2016 : 6 092 habitants

Nombre de résidences principales 2016 : 3 243

Inventaire LLS au 1/01/2016 : 400 soit 12,33 %

25 % LLS obligatoires : 810 soit 410 LLS manquants

Prélèvement 2017 brut (hors dépenses déductibles et exonération) : 73 488,40 €

Prélèvement 2017 net : 73 488,40 € versé à Annemasse Agglo

Objectif de réalisation pour le bilan triennal 2014-2016 : 110

Objectif de réalisation pour le bilan 2017-2019 : 33 % des LLS manquants au 01/01/16 : 135

Résultat quantitatif du bilan triennal : 74 LLS soit 67,27%

Résultat qualitatif du bilan triennal : 32 % PLAI et 0 % PLS

Nombre de logements locatifs sociaux financés sur la période : 73

Nombre de logements autorisés sur la période : 338

Ainsi la commune a pleinement rempli son objectif qualitatif mais pas son objectif quantitatif.

Éléments d'explication avancés par la commune et perspectives

La politique de la commune s'oriente vers l'accompagnement de la vie locale, le maintien des ménages dans l'agglomération, la promotion du vivre ensemble. M. le maire se dit attaché depuis le début de son mandat à promouvoir la cohésion sociale (accent sur les copropriétés dégradées notamment avenue de Genève).

M. le maire ne remet pas en cause la politique en faveur du logement social mais est favorable à une production de logement social de qualité, différente des HLM des années 80, avec une stratégie d'insertion intelligente. Il ne s'agit pas de répondre uniquement sur le volet à l'objectif du seul point de vue mathématique.

De plus M. le maire porte une appréciation chiffrée différente de la DDT, avec des PC délivrés comprenant 123 LLS ce qui implique, selon lui, une marge d'appréciation et de discussion concernant le bilan triennal.

En effet, dans les éléments transmis par courrier, la commune liste tous les PC délivrés depuis l'approbation du PLU en juillet 2014. Ces permis portent sur 341 logements dont 102 LLS.

opérateur	secteur	nb de logements	nb de LLS	commentaires DDT
SAFILAF	rue du pont noir	8	0	Le SMS à 30 % de LLS s'applique au-delà de 8 logements
BOUYGUES IMMOBILIER	impasse de la soierie	82	26	
BOUYGUES IMMOBILIER	impasse de la soierie	46	14	pris en compte au BT
SAGEC	rue du Gaz	40	12	
LNC	rue de l'Helvétie	96	29	50 LLS non agréés à fin 2016 donc non comptabilisés au BT
VINCI IMMOBILIER	rue Ravier	29	9	
SAGEC	rue du Pré de la Chille	40	12	
TOTAL		341	102	30 % de logements nouveaux sont des LLS- la dynamique de rattrapage est présente mais reste limitée

Ainsi, à partir des logements comptabilisés au bilan triennal, la commune présente un tableau dans lequel elle comptabilise les logements figurant au bilan triennal et les LLS autorisés depuis juillet 2014.

année agrément ou PC	bailleur social	secteur	nb de LLS	Commentaires DDT
2014	Halpades	rue de la martinière	19	
2015	Haute-Savoie-Habitat	impasse de la soierie	26	
	Halpades		2	73 LLS comptabilisés au BT
	Haute-Savoie-Habitat	rue du Gaz	12	
	Haute-Savoie-Habitat	impasse de la soierie	14	
	Semcoda	rue de l'Helvétie	29	
2016	non déterminé	rue Ravier	9	Ces 9 LLS sont inscrits à la programmation 2017- c'est à dire qu'ils devraient être agréés en 2017 – A noter il s'agit de l'ER n°A du PLU
	Halpades (?)	rue du Pré de la Chille	12	
TOTAL			123	

Ce dernier tableau amène la commune à considérer qu'elle a atteint son objectif quantitatif à hauteur de 111 % (123/110).

Sur ce point, Vincent Patriarca fait valoir dans le cas des VEFA, il y a un décalage temporel parfois assez important entre la délivrance du PC et l'agrément. Cela est dû au délai nécessaire, pour un promoteur privé, pour retenir après négociations un bailleur social qui portera l'agrément.

Or pour le bilan triennal, sont comptabilisés les LLS agréés. Aussi un raisonnement qui consiste à additionner d'une part les LLS agréés sur la période (et dont les PC peuvent pour certains dater d'une période triennale précédente) et d'autre part les LLS non agréés mais dont les PC ont été délivrés sur la période est incorrect. Vincent Patriarca relève en outre que tous ces LLS dont les permis ont été délivrés seront agréés sur la période 2017-2019 et aideront grandement la commune à atteindre son objectif.

M. le maire souligne qu'Ambilly est la commune de Haute-Savoie ayant le plus petit territoire avec une forte densité et des contraintes en terme foncier. Tous les projets sont en renouvellement urbain. Ces projets prennent, de fait, plus de temps et rencontrent plus d'aléas qu'un projet sur terrain vierge. Il est ainsi compliqué pour la commune d'assurer un rythme de production de LLS linéaire. La commune avait atteint 221% de son objectif sur le bilan 2011-2013.

Il rappelle également l'intégration dans le PLU d'emplacements réservés avec 100 % de logements sociaux. Ces terrains sont en cours d'acquisition et génèrent actuellement des coûts de portage foncier très important pour la commune. La réalité foncière de la commune porte l'accession à 4000-5000 €/m². Malgré l'engagement de la commune l'équilibre budgétaire reste difficile. D'ici 2025, 8M€ de portage foncier sont prévus.

De plus, M. le maire ajoute que la commune garantit les emprunts des bailleurs. Les montants garantis sont très conséquents. Il y a de son point de vue une vraie question de la soutenabilité de ces garanties d'emprunt.

Vincent Patriarca explique que les garanties d'emprunt des opérations de LLS ne sont pas comptabilisés dans le taux d'endettement de la commune. Par ailleurs, si un bailleur se trouve en difficulté, la caisse de

garantie (CGLLS) viendra en appui. Il cite l'exemple de la SIGEM avec un plan de redressement (participation de 4Me de la CGLLS) et le choix d'un transfert de patrimoine vers Haute-Savoie habitat en dehors de toute sollicitation de la commune actionnaire

Enfin, M. le maire mentionne les perspectives listées dans son courrier :

Tableau des PC comportant des LLS qui devraient être déposés durant l'année 2017

opérateur	secteur	nb de logements	nb de LLS	commentaires DDT
SA Mont-Blanc	rue Louis Armand	24	24	ces LLS figurent à la programmation 2017, ils devraient donc être agréés – ER n°B du PLU
BATIMA	Martinière	320	96	
FRANCO-SUISSE	rue du Jura	45	14	20 LLS rue du Jura figurent à la programmation 2017
KAUFMAN&BROAD	rue du Jura	45	14	
FRANCO-SUISSE	rue de la Treille	47	14	
TOTAL		481	162	Ainsi 33 % des logements nouveaux seraient des LLS

Les perspectives présentées montrent que 212 LLS (162+50 LLS) devraient être agréés dans les deux ou trois prochaines années. Cela permettrait à la commune d'atteindre son nouvel objectif triennal tout en rattrapant ceux manquants au titre du présent bilan triennal.

Au-delà M. le maire indique que les constructions sur la ZAC étoile commenceront (900 logements dont environ 300 sur Ambilly – 1/3 LLS, 1/3 logements abordables 1/3 accession libre). M. le maire fait valoir que la production de logements intermédiaires favorise le parcours résidentiel et donc le taux de rotation au sein du parc social. Cette approche globale de la politique du logement est pleinement partagée à l'échelle de l'EPCI.

Avis des bailleurs sociaux

Halpades mentionne l'engagement de la commune sur des dossiers concrets. La SNI souligne le partenariat et les outils mis en place. Haute-Savoie habitat note qu'avec les VEFA qui impose un taux de logements locatifs sociaux il est difficile de trouver des opportunités de maîtrise d'ouvrage directe.

M. le sous-préfet indique qu'au regard des instructions régionales, la commune devrait être carencée. Le maire indique qu'il serait dommage de voir les bons élèves carencés ! Il utilise tous les outils dont un maire dispose pour produire du LLS : secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, préemptions, ZAC. Compte tenu des contraintes du territoire, M le maire se demande si l'État ferait mieux et de ce fait s'interroge sur l'intérêt d'une telle sanction.

M. le sous-préfet fait remarquer que la part de mixité sociale demandée par le PLU : 30 % pour tout programme de plus de 8 logements ne permet pas un rattrapage dynamique. Une évolution du PLU sur ce point serait souhaitable.

M. le maire indique que cela implique révision du PLU puisque le PADD mentionne cette part de 30 % de LLS. Or il ne souhaite pas dès maintenant se lancer dans une révision du PLU, seulement 3 ans après son adoption, d'autant plus qu'il est nécessaire d'avoir un document d'urbanisme stable pour sécuriser juridiquement la réalisation de la ZAC Etoile. En revanche, parmi les annexes au courrier transmis préalablement à la réunion sont identifiées trois terrains sur lesquels le maire propose une modification du PLU pour les grever d'un ER à destination du LLS. Cette modification du PLU pourrait se concrétiser fin 2017.

Conclusion

En théorie, la carence devrait être prononcée avec une majoration de 31 %. Néanmoins, M. le sous-préfet se dit sensible à la qualité des arguments avancés par M. le maire et le caractère concret des actions engagées. Aussi il proposera au préfet de solliciter auprès du préfet de région une dérogation au cadrage régional.

En outre, quelle que soit l'issue, il préconise l'élaboration d'un contrat de mixité sociale, ce à quoi M. le maire répond favorablement.

Le Préfet,

Pierre LAMBERT