

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU
15 AVRIL 2021

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

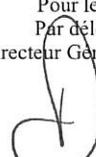
OBJET

**Actualisation des
modalités de participation
à l'effort de construction
de logements locatifs
sociaux à l'échelle de la
commune nouvelle**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 16 avril 2021
par voie d'affichages
notifié-le
transmis en sous-préfecture
le 16 avril 2021
et qu'il est donc exécutoire.

Le 16 avril 2021

Pour le Maire,
Par délégué,
Le Directeur Général des Services


Denis PRINQUESSE

L'an deux mille vingt et un, le 15 avril à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 8 avril deux mille vingt et un, s'est réuni au Théâtre Alexandre Dumas sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUNET, Monsieur FOUCHET, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT*, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame GRANDPIERRE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Monsieur GREVET, Monsieur BENTZ, Monsieur ROUXEL

*Monsieur de BEAULAINCOURT présent à partir du dossier 21 B 04

Avaient donné procuration :

Madame BOUTIN à Monsieur MIGEON
Monsieur BASSINE à Monsieur PERICARD
Monsieur RICHARD à Madame RHONE
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET

Secrétaire de séance :

Madame PEYRESAUBES

OBJET : ACTUALISATION DES MODALITES DE PARTICIPATION A L'EFFORT DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNE NOUVELLE

RAPPORTEUR : Monsieur JOLY

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

La Ville de Saint-Germain-en-Laye a délibéré le 18 octobre 2005 en vue d'inviter les opérateurs privés à concourir à l'effort de construction de logements locatifs sociaux (LLS). Cette délibération visait à atteindre l'objectif de 20 % imposé par la loi SRU.

Dans la continuité de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, la Ville a modifié par délibération en date du 14 février 2013 les modalités de contribution à l'effort de réalisation de logements locatifs sociaux en imposant pour toute opération relative à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de 4 logements et plus, la création de 25 % de LLS.

Ces mesures ont permis d'accroître significativement la part de logements locatifs sociaux sur le territoire communal. Deux indicateurs permettent de constater cette augmentation : le taux de logements locatifs sociaux d'une part et la réalisation des objectifs triennaux fixés par l'État d'autre part.

Le taux de 18,86 % en 2013 a atteint 22,88 % en 2020. Ces résultats sont confirmés par les objectifs de réalisation de LLS évalués par période de trois ans. Ainsi pour la triennale 2017-2019 qui fixait un objectif de réalisation de 294 logements, 583 ont été conventionnés en logements locatifs sociaux.

Au 1^{er} janvier 2020, la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye compte 18 871 résidences principales dont 4 318 logements sociaux qui se décomposent de la façon suivante :

- 3 793 logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré (bailleurs sociaux) ;
- 485 équivalents logements en foyers, centre d'accueil et de demandeurs d'asile (CADA), centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- 28 logements conventionnés détenus par des personnes physiques (conventionnement Agence Nationale de l'Habitat dans le parc existant) ;
- 12 logements en intermédiation locative (« logement passerelle »).

33% des logements attribués au sein des 3 793 logements conventionnés par les bailleurs sociaux sont occupés par des personnes seules, 33 % par des couples avec enfants, 18 % par des familles monoparentales, 12 % par des couples sans enfants et 4 % par d'autres types de ménages.

Par ailleurs, il est à noter 2 typologies de logement sous-représentées sur le territoire de la commune nouvelle :

- La part de logements locatifs intermédiaires (LLI) ne représente que 261 logements ;
- Seuls 12 logements peuvent être recensés au titre des programmes d'accession sociale à la propriété.

Dans l'objectif de développer un parcours résidentiel plus complet et de favoriser une gestion fluide par les bailleurs sociaux, il est proposé au Conseil Municipal de modifier les modalités de participation des opérateurs à l'effort de réalisation de logements locatifs sociaux suivant les principes suivants :

- Afin de permettre une gestion plus efficiente des programmes de logements locatifs sociaux par les bailleurs sociaux (mutualisation des services à l'échelle d'un plus grand nombre de logements), le seuil déclencheur de modalités de participation des opérateurs à l'effort de réalisation de logements locatifs sociaux passe de 4 à 12 logements.
- Afin de favoriser le parcours résidentiel, pour toute opération relative à la création, la réhabilitation lourde ou le changement de destination de 12 logements et plus, 25 % de la programmation sera dévolu à du logement social pérenne, du logement locatif intermédiaire, de l'accession sociale à la propriété (Prêt Social Location Accession, Bail Réel Solidaire mené avec organisme de foncier solidaire...), du logement en usufruit locatif social tels que définis aux articles L. 302-5, L. 302-16, et L. 255-1 du Code de la construction et de l'habitation. La répartition au sein de ces 25% devra veiller au meilleur équilibre entre production de logements comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU et participation à la mixité urbaine dans chaque quartier. Cette répartition fera l'objet d'un accord de la Ville.

Deux secteurs géographiques disposent par ailleurs de dispositifs spécifiques :

- Le territoire de la commune déléguée de Fourqueux

En fonction du zonage du Plan Local de l'Urbanisme qui fixe la mixité sociale, le nombre de logements sociaux à produire est déterminé par un nombre de logements maximum ou par un taux de 33%, 50% ou 100 %. Ces deux derniers taux s'appliquent dans les secteurs de mixité sociale identifiées sur le document graphique du PLU. Ce territoire n'est donc pas concerné par les modifications apportées par la présente délibération.

- Le projet du site de l'Hôpital

Le projet d'aménagement du site de l'Hôpital comprend d'une part, la reconquête d'une future friche hospitalière et d'autre part, l'intégration et la réhabilitation lourde d'un patrimoine vétuste d'habitat social de la cité Larget afin de créer un ensemble urbain cohérent et perméable.

Ce projet global, traduit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 du Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 21 février 2019, intègre le quartier Larget à la réflexion urbaine. Dans ce cadre, pour le projet d'aménagement du site de l'Hôpital il est également proposé d'intégrer les logements sociaux existants dans le périmètre de l'OAP n°2 pour les modalités de calcul de la participation des opérateurs à l'effort de réalisation de logements locatifs sociaux afin de garantir une mixité équilibrée des typologies de programmes entre accession libre, locatif intermédiaire et locatif social (le programme total de logements dans le périmètre de l'OAP comprendra ainsi 44 % de logements en locatif social et intermédiaire).

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver les nouvelles modalités de calcul de l'effort de construction de logements locatifs sociaux favorisant le parcours résidentiel
- D'approuver les modalités particulières de calcul de l'effort de construction de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune déléguée de Fourqueux et sur le périmètre de l'OAP 2 du projet d'aménagement du Site de l'Hôpital

Un rapport sur le suivi et l'évaluation de l'application de l'ensemble de ces mesures sera produit annuellement et fera l'objet d'une présentation au conseil municipal.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

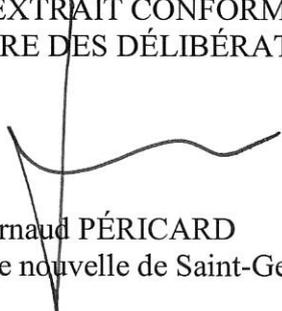
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À LA MAJORITÉ, Monsieur BENTZ, Monsieur ROUXEL votant contre,

APPROUVE les nouvelles modalités de calcul de l'effort de construction de logements locatifs sociaux favorisant le parcours résidentiel,

APPROUVE les modalités particulières de calcul de l'effort de construction de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune déléguée de Fourqueux et sur le périmètre de l'OAP 2 du projet d'aménagement du Site de l'Hôpital.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye