



EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil Municipal
séance du 1^{er} juillet 2014

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	en exercice	qui ont pris part à la Délibération
45	45	44

**OBJET : 2014 – 133 BILAN TRIENNAL 2011-2013 ET DEFINITION DES OBJECTIFS DE REALISATION
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR LA CINQUIEME PERIODE
TRIENNALE 2014-2016**

Le Conseil Municipal de la Commune de GRASSE, dûment convoqué le 24 juin 2014, s'est réuni le mardi 1^{er} juillet 2014 à 14h30 au Palais des Congrès, salle Gérard PHILIPPE sous la présidence de Monsieur Jérôme VIAUD, Maire.

PRESENTS : Monsieur Jérôme VIAUD, Maire et Mesdames et Messieurs les Adjointes :

Philippe WESTRELIN, Patricia ROBIN, Jonathan TURRILLO, Catherine BUTTY, Valérie COPIN, Gilles RONDONI, Dominique BOURRET, Cyril DAUPHOUD, Valérie DAVID, Nicole NUTINI, Jean-Marie BELVEDERE, Anne-Marie DUVAL, Pascal PELLEGRINO, Brigitte VIDAL, Jean-Marc GARNIER, Jean-Paul CAMERANO, Philippe BONELLI, Muriel CHABERT, Claude MASCARELLI, Aline BOURDAIRE, Marguerite VIALE, Serge PERCHERON, Mélanie ZARRILLO, Ali AMRANE, Annie OGGERO-MAIRE, Jean-François LAPORTE, Alexandra ARDISSON, Chems SALLAH, Jocelyne BUSTAMENTE, Paul EUZIERE, Myriam LAZREUG, Philippe-Emmanuel DE FONTMICHEL, Mékia Noura ADDAD, Stéphane CASSARINI, Magali CONESA, Ludovic BROSSY, Frédérique CATTART, Damien VOARINO, Mireille BANCEL, Franck BARBEY, Corinne SANJUAN.

PART EN COURS DE SEANCE :

Madame Dominique BOURRET (prend part aux délibérations N° 115 à 143 et 149 à 151).
Madame Valérie DAVID (prend part aux délibérations N°115 et 116).
Monsieur Jean-Marc GARNIER (prend part aux délibérations N°115 à 126).
Madame Murièle CHABERT (prend part aux délibérations N°115 à 135).
Monsieur Serge PERCHERON (prend part aux délibérations N° 115 à 143 et 149 à 151).
Madame Alexandra ARDISSON (prend part aux délibérations N°115 à 127).
Monsieur Philippe-Emmanuel DEFONTMICHEL (prend part aux délibérations N° 115 à 143 et 149 à 151).
Madame Corinne SANJUAN (prend part aux délibérations N°115 et 116).

ABSENTS EXCUSES :

- Monsieur Christophe MOREL.
- Monsieur Jean-Marc DEGIOANNI.

ABSENTS :

- Monsieur André MASSON.

ABSENTS EXCUSES ARRIVANT EN COURS DE SEANCE :

Madame Valérie COPIN (prend part aux délibérations N°117 à 161).

PROCURATION :

- Monsieur Christophe MOREL à Monsieur Philippe WESTRELIN.
- Madame Valérie COPIN à Madame Aline BOURDAIRE.
- Madame Dominique BOURRET à Monsieur Cyril DAUPHOUD.
- Madame Valérie DAVID à Madame Jocelyne BUSTAMENTE.
- Monsieur Jean-Marc GARNIER à Madame Brigitte VIDAL.
- Madame Murièle CHABERT à Madame Nicole NUTINI.
- Monsieur Serge PERCHERON à Madame Claude MASCARELLI.
- Madame Alexandra ARDISSON à Madame Anne-Marie DUVAL.
- Monsieur Philippe-Emmanuel DE FONTMICHEL à Madame Myriam LAZREUG.
- Monsieur Jean-Marc DEGIOANNI à Monsieur Franck BARBEY.
- Madame Corinne SANJUAN à Madame Mireille BANCEL.

Monsieur Chems SALLAH est élu secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, a adopté les procès-verbaux des séances des 20 mai et 20 juin 2014.

En vertu de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire donne lecture des décisions prises en application de la délégation qui lui a été consentie par délibération N° 2014-49 du 24 avril 2014 en ce qui concerne l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Question retirée à l'ordre du jour :

2014 – 130 DOSSIER D'INSCRIPTION AU PATRIMOINE DE L'HUMANITE DES SAVOIR-FAIRE LIES AU
PARFUM EN PAYS DE GRASSE
CONVENTION TRIPARTITE ENTRE LA VILLE DE GRASSE, LA COMMUNAUTE
AGGLOMERATION DU PAYS DE GRASSE ET L'ASSOCIATION PATRIMOINE VIVANT DU
PAYS DE GRASSE

Questions diverses :

2014 – 161 DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
LOCAUX SAINT CLAUDE ET SAINT MATHIEU

DU 01 JUILLET 2014

**BILAN TRIENNAL 2011-2013 ET DEFINITION DES OBJECTIFS DE REALISATION DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR LA CINQUIEME PERIODE TRIENNALE 2014-2016**

RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT

En vertu de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation, le conseil municipal sur proposition du Préfet doit prendre acte des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux pour la période triennale à venir. Par ailleurs, un bilan de la précédente période triennale 2011-2013 est dressé, afin d'évoquer les perspectives de la prochaine période 2014-2016.

INCIDENCE BUDGETAIRE

SERVICE GESTIONNAIRE	IMPUTATION BUDGETAIRE	MONTANT T.T.C.
DGA AMÉNAGEMENT	SANS INCIDENCE FINANCIÈRE	

Monsieur Philippe WESTRELIN expose :

Vu l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) ;

Vu l'article 65 de la loi portant engagement national pour le logement (ENL) ;

Vu l'article 10 de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Vu le courrier de M Le Préfet en date du 31 mars dernier rappelant les objectifs de production de logements sociaux pour les communes ne disposant pas de 25% de logements locatifs sociaux et fixant ceux de la commune pour la prochaine période(2014-2016)

Considérant également qu'il appartient aux communes concernées d'établir un bilan de la dernière période triennale et d'acter par délibération les objectifs de production de logements sociaux de la commune au regard de la prochaine période,

Il est donc proposé d'établir le bilan et de fixer les perspectives comme suit :

Le bilan triennal de la quatrième période 2011-2013

Il est rappelé que l'Etat avait fixé l'objectif de réalisation de la précédente période triennale à 267 logements sociaux.

Si la ville a répondu aux objectifs assignés par le législateur au cours des trois premières périodes triennales – objectifs nettement dépassés au cours des deux premières périodes, elle n'a pas pu atteindre cet objectif sur 2011-2013, pour des raisons conjoncturelles ou au regard des conditions économiques.

En effet, l'inventaire du parc social de Grasse fait figurer, au 1^{er} janvier 2013, 3128 logements locatifs sociaux, soit 13,81 % de ses 22 657 résidences principales, alors que l'inventaire établi au 1^{er} janvier 2011 présentait 3111 logements locatifs sociaux.

La diminution du volume du parc de logements locatifs sociaux et la non-atteinte des objectifs de réalisation s'expliquent notamment par :

- La vente d'une partie du parc locatif social. Elle a, pour autant, contribué à soutenir l'objectif essentiel de mixité sociale par la création d'une offre en accession sociale.
- L'actualisation, en 2013, du décompte du parc de logements privés conventionnés avec l'Anah, ayant eu pour effet de faire décroître brusquement le nombre de ces logements intitulés « personnes physiques » entre les deux inventaires de 2012 et de 2013, correspondant à un déficit net de 85 logements.

De surcroît, il convient de souligner les investissements importants consentis par la Ville au cours de la dernière décennie en faveur du logement et de ses habitants.

En effet, au cours des 10 dernières années, la ville de Grasse a assuré une production soutenue de l'ordre de près de 600 logements locatifs sociaux.

En complément, aux côtés de l'Anah, la Ville a conduit plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) successives qui, outre l'amélioration des conditions d'habitabilité du parc ancien, ont permis de conventionner un nombre important de logements du parc privé.

A noter, par ailleurs, la situation très spécifique du centre historique de Grasse qui compte un parc total d'environ 2000 logements, dont une part importante de logements locatifs sociaux (environ 15 %). Aujourd'hui encore fortement précarisé, le cœur de la ville concentre des difficultés d'ordre social et urbain importantes. Aussi, le parc de logements libres est ancien, voire dégradé, et abrite majoritairement une population très modeste ; ce parc privé est assimilé à un « parc social de fait » et pourtant n'est pas comptabilisé dans le parc locatif social.

Enfin, pour répondre à ces dysfonctionnements, et en complément des dispositifs incitatifs de type OPAH, la Ville de Grasse a répondu de façon dynamique et volontariste en s'investissant, aux côtés de l'Anru, dans un ambitieux Projet de Rénovation Urbaine (PRU) visant à redynamiser ce centre ancien fragile, ainsi que le secteur de la gare, abritant à lui seul 20 % du parc social de la ville.

La question du logement, et notamment du logement social, se situe donc au cœur des préoccupations de la Ville de Grasse depuis de nombreuses années et la production du logement locatif social demeure une priorité pour la Ville.

1. Perspectives : la cinquième période 2014-2016

En faisant évoluer le taux de logements locatifs sociaux de 20 à 25 % des résidences principales, ainsi que le mode de calcul de l'objectif triennal en cumulé, la loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, a conséquemment conforté les objectifs pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Ainsi, les objectifs triennaux établis par les services de l'Etat pour la Ville de Grasse passent de 267 logements, pour la quatrième période, à 634 logements locatifs sociaux à réaliser pour la période 2014-2016.

Ainsi, l'amélioration du rythme de production du parc social de la Ville constitue un axe prioritaire de développement ; la réflexion est d'ores et déjà engagée dans ce sens. En effet, la programmation à court terme et les potentiels mobilisables, actuellement à l'étude, sont de l'ordre de :

- 100 logements livrables à court terme – opérations financées par l'Etat – dont environ 60 % financés en PLUS, 30% en PLAI et 10% en PLS.

- Un potentiel d'une dizaine de logements actuellement propriétés de la Ville de Grasse. Ces biens, situés en diffus dans le centre historique de la Ville, pourraient venir alimenter le parc de logements locatifs sociaux.
- Près de 160 logements programmés à moyen terme – opérateur identifié, opérations en phase pré-opérationnelle. La programmation fait état, pour l'heure, d'environ 70% financés en PLUS, 20 % en PLS et 10% en PLAI.
- Un potentiel significatif de plus de 300 logements mobilisables à plus long terme – site identifié, opération en cours de définition et/ou de validation – répartition financement PLUS/PLAI/PLS non encore définie.

La mobilisation de ces capacités témoigne de la volonté communale de répondre aux besoins de ses habitants en matière d'offre locative sociale. Pour autant, il est à prévoir qu'elles pourraient ne pas couvrir intégralement les objectifs définis pour la cinquième période triennale, portés à 634 logements sociaux entre 2014 et 2016.

C'est pourquoi, afin de répondre au plus près des objectifs assignés par le législateur, la réflexion menée sur les potentialités à mobiliser se poursuit activement au travers :

- du Programme Local de l'Habitat (PLH), document de programmation, en cours d'élaboration sur le territoire communautaire du Pays de Grasse. Le PLH précisera les besoins en matière de logements pour chacune des communes de la communauté d'agglomération - les objectifs en matière de logements locatifs sociaux en découlant correspondront, a minima, à ceux fixés par la loi -, et définira la répartition des typologies (financements PLUS/PLAI/PLS) à envisager. Enfin, son volet foncier abondera les réflexions menées par la Ville sur les potentiels logements.
- du Plan Local d'Urbanisme (PLU), document de planification. Sa révision, prescrite par le Conseil municipal du 4 juillet 2013, permettra de prendre en considération les orientations du PLH et d'instaurer les outils adéquats en faveur du logement social – servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, etc...

La commission plénière ayant été saisie de ce dossier dans sa séance du 19 juin 2014,

Je vous demande de bien vouloir :

- **PRENDRE** acte du bilan triennal de réalisation de logements sociaux pour la période 2011-2013 ;
- **PRENDRE** en compte l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour la période triennale 2014-2016 à 634 logements, tel que défini par les services de l'Etat au regard de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social et de mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires à l'atteinte de cet objectif.

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents ou représentés adopte.