

EXTRAIT

Du Registre aux délibérations
Du Conseil de la Communauté

Réunion du CONSEIL du 14/12/2012

Nombre de membres en exercice : 170
Date de la convocation à la réunion : 7 décembre 2012

Président : Mme Martine AUBRY

(Secrétaire de Séance : Mme Vinciane FABER)

Présents (139) : M. ADYNS, M. AMIELH, Mme AUBRY, M. BAERT, M. BAILLOT, M. BARRET, M. BENABBOU, M. BERNARD, Mme BIENCOURT, M. BLOT, M. BOCQUET, M. BODIOT, M. BOSSUT, Mme BOUCHART, Mme BOUDRY, M. BOUREL, M. BRAND, M. BREHON, M. CACHEUX, M. CAMBIEN, M. CASTELAIN, M. CAUCHE, M. CAUDRON, M. CHARLET, M. CHATEAU, M. CODRON, M. COLIN, M. COSTEUR, M. COUSIN, Mme DARNEL, M. DAUBRESSE, M. DAVOINE, M. DE CLERCQ, M. DE SAINTIGNON, M. DEBREU, M. DECOCQ, M. DELABY, Mme DELACROIX, M. DELAHOUSSE, M. DELANNOY, M. DELEBARRE Jean, M. DELEBARRE Patrick, M. DELRUE, M. DEMERSSEMAN, Mme DEMESSINE, M. DENOEUD, M. DERONNE, M. DEROO, M. DESMARECAUX, M. DETOURNAY, M. DROART, M. DUBUISSON, M. DUCROCQ, M. DUJARDIN, M. DUQUENNE, M. DURAND Eric, M. DUVAL, M. DUWELZ, Mme FABER, Mme FILLEUL, M. FOUCART, M. GABRELLE, M. GADAUT, M. GAUTHIER, M. GERARD, Mme GOUBE, M. GRIMONPREZ, M. HAYART, M. HENNO, M. HERBAUT, M. IFRI, M. JACOB, Mme JACQUOT, M. JANSSENS, M. JEGOU, Mme KECHEMIR, Mme KRIEGER, M. LEBAS, M. LEDOUX, M. LEFEBVRE, M. LEGRAND, M. LEMOISNE, M. LEPRETRE, M. LESAFFRE, M. LIEVEQUIN, Mme LINKENHELD, M. MACQUET, M. MAIMOUNI, Mme MASSIET-ZIELENSKI, Mme MAUROY, Mme MENU-BONNEL, M. MERTEN, M. MUNCH, M. MUTEZ, M. OMIETANSKI, M. OURAL, M. PACAUX, M. PASTOUR, M. PAU, M. PAUCHET, M. PAURON, M. PICK, Mme PINCEDE, M. PLUSS, M. PROVO, M. QUEVERUE, M. QUIQUET, M. RABARY, Mme REIFFERS, M. REMORY, M. RENARD, Mme RINGOTTE, Mme ROCHER, Mme RUSQUART, M. SANTRE, Mme SCHARLY, M. SERHANI, Mme SIX, M. SPRIET, Mme STANIEC-WAVRANT, M. TARDY, Mme TELALI, M. TIR, M. TOSTAIN, M. TURPIN, M. VANBELLE, M. VANDIERENDONCK, M. VANTICHELEN, M. VERBRUGGE, M. VERCAMER, M. VERDONCK, M. VEROONE, M. VERSPIEREN, M. VIGNOLE, M. WATTEBLED, M. WAYMEL, Mme WILLOQUEAUX, M. WOOD, M. ZOUTE.

Excusés ayant donné pouvoir (31) : M. AISSI (pouvoir à M. CAUDRON), M. ANDRE (pouvoir à M. LEFEBVRE), M. BELIN (pouvoir à M. GABRELLE), M. BEZIRARD (pouvoir à M. LEGRAND), Mme BRESSON (pouvoir à M. TIR), M. COISNE (pouvoir à M. DELRUE), Mme CULLEN (pouvoir à Mme WILLOQUEAUX), M. DESPIERRE (pouvoir à Mme BOUCHART), M. DOJKA (pouvoir à M. QUEVERUE), M. DUBOIS (pouvoir à M. MACQUET), M. DURAND Yves (pouvoir à M. BAILLOT), M. ELEGEEST (pouvoir à M. BOSSUT), M. FREMAUX (pouvoir à M. DAVOINE), M. HAESBROECK (pouvoir à M. AMIELH), M. HOUSSIN (pouvoir à Mme KRIEGER), Mme HUVERNE (pouvoir à Mme KECHEMIR), M. LANNOO (pouvoir à M. MAIMOUNI), M. LOOSVELT (pouvoir à M. COUSIN), M. MARCHAND (pouvoir à Mme MENU-BONNEL), M. MASSART (pouvoir à M. DECOCQ), M. MOLLE (pouvoir à M. MERTEN), Mme MULLIER (pouvoir à Mme REIFFERS), M. OLSZEWSKI (pouvoir à M. PACAUX), M. PARGNEAUX (pouvoir à Mme BIENCOURT), Mme PLOUVIER (pouvoir à Mme SIX), M. RICHIR (pouvoir à M. HENNO), M. RONDELAERE (pouvoir à M. VERDONCK), Mme SARTIAUX (pouvoir à M. DUWELZ), Mme VANCOILLIE (pouvoir à M. VERBRUGGE), M. VICOT (pouvoir à Mme STANIEC-WAVRANT), M. WILLOCOQ (pouvoir à Mme DEMESSINE).

AMENAGEMENT ET HABITAT - HABITAT - PLAN LOCAL POUR L'HABITAT

Mise en oeuvre du PLH 2012-2018 - Définition et dispositifs mobilisés pour favoriser la production d'accèsion abordable

*AMENAGEMENT ET HABITAT - HABITAT - PLAN LOCAL POUR L'HABITAT***Mise en oeuvre du PLH 2012-2018 - Définition et dispositifs mobilisés pour favoriser la production d'accession abordable**Rapport de Mme la Présidente au Conseil de la Communauté : **ADOPTE A L'UNANIMITE****Ont signé tous les membres présents**

Mise en oeuvre du PLH 2012 - 2018 - Définition et dispositifs mobilisés pour favoriser la production d'une offre en accession abordable

Le PLH 2, soumis au vote de ce même conseil, fixe à 6000 logements par an les besoins en construction neuve. Ces besoins sont pour un tiers des logements sociaux (2000 PLUS PLAI), pour un tiers des logements abordables (2000 accessions et locations à prix maîtrisés) et pour un tiers des logements libres.

Concernant l'accession abordable, il n'existe pas de définition nationale. La délibération proposée au conseil de décembre sur l'accession abordable a pour objet, de donner une définition métropolitaine de cette offre en logements et de décrire les moyens mobilisés par notre établissement pour la développer.

1. DEFINITION DE L'OFFRE NEUVE EN ACCESSION ABORDABLE ET MENAGES CIBLES

Il est proposé de fixer le prix de référence de l'accession abordable à 2 400 Euros m²/ de surface habitable TTC hors stationnement.

Le territoire métropolitain étant contrasté, il est proposé d'introduire une souplesse dans la mise en oeuvre des projets pour tenir compte du marché de l'immobilier neuf du territoire, des produits (individuels et collectifs) et des typologies. L'objectif est de développer une offre neuve 25% moins chère que celle du marché, qui s'établit aujourd'hui à 3200 Euros /m² en moyenne sur le territoire métropolitain (source : observatoire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers).

Les ménages ciblés par cette politique sont ceux dont les ressources sont inférieures au plafond du PLS accession.

Le tableau des ressources plafond des PLS accession

Nombre de personnes composant le ménage Plafond de ressources
(revenu fiscal de référence en euros, n-2 au 1er janvier 2012)

Personne seule: 28 019

2 personnes sans personne à charge: 37 417

3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge: 44 997

4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge: 54 322

5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge: 63 902

6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge: 72 017

Par personne supplémentaire: 8 033

2. LES MOYENS PROPOSES POUR DEVELOPPER L'OFFRE NEUVE EN ACCESSION ABORDABLE

Certifie le caractère exécutoire de cet acte

Pour la Présidente

Le 1^{er} Vice-Président délégué à la Gouvernance

Michel-François Delannoy
Michel-François DELANNOY



- Les opérations d'aménagement (ZAC, concessions, appels à projets)

Il est proposé d'introduire pour chaque programme d'habitat développé dans le cadre de la politique d'aménagement, un objectif de 30% de logements abordables (PLS et accession abordable, en fonction des projets), en complément des 30% de logements locatifs sociaux, dès lors que la taille de l'opération et le contexte le permettent.

Environ 600 logements abordables (location et accession) par an sont à développer dans ce cadre.

- Renforcer le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier

Les sites portés par l'EPF permettront de développer une offre en accession abordable bien intégrée dans le tissu urbain existant.

Il est proposé de mettre en place une subvention de 3000 Euros par logement pour 100 logements maximum par an, ce qui représente un montant annuel de 300 000 Euros inclus dans les enveloppes financières cibles pour 2013 - 2015.

Cette politique permettra d'activer l'effet levier des dispositifs mis en place par l'EPF, qui apporte une participation d'un euro pour un euro apporté par les collectivités, et de proposer aux promoteurs et aux organismes HLM des terrains à un prix minorés, favorisant l'équilibre des opérations d'accession abordable.

- La politique foncière communautaire

Deux dispositifs sont proposés pour favoriser la production d'une offre en accession abordable sur les terrains et bâtiments appartenant à notre établissement :

- La possibilité de minorer le prix de vente du foncier, en fonction de l'équilibre de l'opération jusqu'à 50% de sa valeur, comme c'est déjà le cas depuis 2010 pour le logement social et le PSLA.

- L'expérimentation du foncier différé en ayant recours à un bail, c'est-à-dire la séparation de l'acquisition par le ménage de son logement et du terrain. Ce dispositif a été mis en oeuvre sur d'autres agglomérations. Une étude juridique sur ce dispositif s'achève et nous permettra de vérifier les conditions de mise en oeuvre sur notre territoire. Des sites d'expérimentation sont à identifier.

Cette nouvelle politique s'inscrit dans l'enveloppe cible de 7 M Euros annuels dédiés à la politique foncière pour le logement. Il est proposé de limiter son montant à 1.5 M Euros annuel sur la période 2013-2015, pour aider la production de 100 logements.

Les recettes attendues sont estimées à 500 000 Euros par an (recettes des ventes à prix minoré, pas de recettes à court et moyen termes pour le bail).

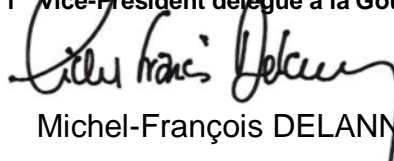
- Poursuite de l'engagement en faveur du Prêt Social Location Accession (PSLA)

Le Prêt Social Location Accession est un outil privilégié de mise en oeuvre de l'accession abordable. Il associe une production de logements à prix encadrés, des ménages aux revenus plafonnés et la sécurisation des ménages avec une garantie de rachat et de relogement en cas de difficulté d'accession.

Certifie le caractère exécutoire de cet acte

Pour la Présidente

Le 1^{er} Vice-Président délégué à la Gouvernance


Michel-François DELANNOY



Il est proposé de poursuivre l'engagement communautaire sur les logements financés en PSLA, qui peut atteindre 100 Euros par m² et jusqu'à 8000 Euros par logement.

Lille Métropole souhaite produire 300 PSLA par an.

- Réflexions autour du futur Plan Local d'Urbanisme

Dans le cadre des travaux du PLH, les promoteurs immobiliers, les organismes HLM et les aménageurs ont réalisé une contribution qui a mis en évidence l'impact de la réglementation locale (stationnement, espaces verts, voirie, etc..) sur les coûts de la construction et donc sur les prix des logements.

Un travail d'analyse de ces propositions est à lancer dans le cadre des travaux du PLU 2. L'objectif est d'étudier les possibilités de maîtrise des coûts sans remettre en cause la qualité des projets et leur intégration dans la ville.

- Dispositif anti spéculatif et sécurisation des ménages

La production d'accession abordable exige la mise en oeuvre de clauses anti spéculatives.

Un travail a été mené avec la Ville de Lille sur le projet " Turgot Fourrier " en associant les compétences de tous les partenaires sur la rédaction de ces clauses. Il est proposé de généraliser l'application de ces clauses pour les projets qui impliquent une participation financière de Lille Métropole (en cas de revente, obligation de cession au même prix et à un ménage respectant les plafonds du PLS, obligation d'usage en résidence principale pendant 10 ans, clause de complément de prix en cas de plus-value à la revente dans les 10 ans avec indexation sur l'indice des loyers).

En ce qui concerne la sécurisation des ménages, les projets portés par les organismes HLM offrent des garanties en termes de relogement dans le patrimoine du bailleur. Pour les projets développés par les promoteurs, les partenariats sont à développer notamment avec le monde bancaire, qui associe les prêts octroyés à des assurances et garanties couvrant pour partie les risques encourus par les ménages (Fonds de Garantie de l'Accession Sociale, Prêt PAS).

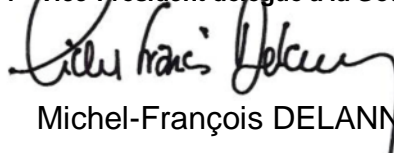
En conséquence, nous vous proposons, les commissions LOGEMENT et URBANISME AMENAGEMENT VILLE RENOUVELEE DEVELOPPEMENT DURABLE consultées :

1. de définir l'accession abordable sur le territoire de Lille Métropole selon les critères proposés ci-dessus
2. de mobiliser l'ensemble des dispositifs communautaire identifiés pour la mise en oeuvre de cette politique
3. d'accompagner les projets développés sur des terrains maîtrisés par l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais et répondant aux critères de Lille Métropole dans la limite de 300 000 Euros par an
4. d'actualiser la politique foncière communautaire en autorisant le recours à la minoration de prix et au bail pour les projets d'accession abordable
5. de diffuser le dispositif anti-spéculatif à l'ensemble des projets accompagnés par Lille Métropole

Certifie le caractère exécutoire de cet acte

Pour la Présidente

Le 1^{er} Vice-Président délégué à la Gouvernance


Michel-François DELANNOY

