

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

#### ■ Séance du 13 Juillet 2017

11

#### DEVT 011-13/07/17 CM

#### ■ Proposition d'exemption des obligations de production de logements locatifs sociaux sur la Métropole Aix-Marseille-Provence

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La loi Egalité et Citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017 et ses décrets d'application du 5 mai 2017 ont modifié les modalités d'exemption des obligations communales de production de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 modifié de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU.

Le dispositif applicable aux communes soumises à la loi SRU prévoit désormais un mécanisme d'exemption à la commune prononcé par décret, sur proposition des établissements publics de coopération intercommunale, et après avis du Préfet puis de la commission nationale SRU.

Ce mécanisme aboutit à une exemption au plus tard le 31 décembre de l'année précédent chaque période triennale, sauf en 2017, où une disposition transitoire prévoit que la procédure d'exemption soit conduite au cours de l'année pour une application en 2018 et 2019, qui sont les deux années suivantes de la période triennale en cours 2017-2019.

Le calendrier transmis par l'Etat prévoit que la Métropole Aix-Marseille-Provence délibère sur sa proposition d'exemption des obligations de production de logements sociaux avant le 8 septembre 2017.

Les communes éligibles à l'exemption SRU doivent répondre à au moins l'une des trois conditions suivantes :

- les communes où la tension sur la demande en logement social est faible. La pression sur la demande de logement social est mesurée à partir du système national d'enregistrement de la demande en logement social. Il s'agit d'un ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social. Ce critère ne concerne aucune commune de la Métropole,

- les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants qui ne sont pas suffisamment reliées aux bassins d'activité et d'emploi par les services de transport en commun. la liste des communes hors agglomération de plus de 30 000 habitants et potentiellement concernées par ce critère de l'insuffisance des transports en commun, telle que communiquée par l'Etat, est la suivante : Carnoux-en-Provence, Carry-le-Rouet, Cassis, Coudoux, Cuges-les-Pins, Ensues-la-Redonne, Eyguières, Jouques, la Fare-les-Oliviers, la Roque d'Anthéron, Lambesc, Lançon-Provence, le Puy Sainte Réparate, Le Rove, Mallemort, Meyrargues, Pertuis, Peyrolles-en-Provence, Port-Saint-Louis du Rhône, Rognes, Roquefort-la-Bédoule, Saint-Cannat, Sausset-les-Pins, Sénas, Ventabren. Deux de ces communes disposent d'un taux de logements sociaux supérieur à 25 % des résidences principales et ne sont pas concernées de fait : la Roque d'Anthéron et Port-Saint-Louis du Rhône. 23 communes restent potentiellement concernées,
- les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité, du fait de plans de prévention des risques naturels ou technologiques, de plans d'exposition au bruit, que la commune soit ou non située au sein d'une agglomération. Actuellement, la commune de Saint-Victoret est dans cette situation, du fait du plan d'exposition au bruit lié à l'aéroport Marseille Provence.

Les deux derniers critères concernent des communes de la Métropole.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, après analyse technique de la situation de chaque commune, propose à l'Etat l'exemption des obligations communales de production de logements locatifs sociaux pour les communes suivantes :

- au titre de l'insuffisance de transports en commun pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants : Carnoux-en-Provence, Carry-le-Rouet, Cassis, Coudoux, Cuges-les-Pins, Ensues-la-Redonne, Eyguières, Jouques, la Fare-les-Oliviers, Lambesc, Lançon-Provence, le Puy Sainte Réparate, Le Rove, Mallemort, Meyrargues, Pertuis, Peyrolles-en-Provence, Rognes, Roquefort-la-Bédoule, Saint-Cannat, Sausset-les-Pins, Sénas, Ventabren,

soit 23 communes, dont 7 dans le territoire Marseille Provence, 10 dans le Pays d'Aix, 5 dans le Pays Salonais et une dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

- au titre de l'inconstructibilité sur plus de la moitié du territoire urbanisé : Auriol, Mimet, Roquevaire, Saint-Victoret,

soit 4 communes, dont une dans le territoire Marseille Provence, une dans le Pays d'Aix, et 2 dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Ce possible assouplissement dans l'application de la loi SRU peut permettre une meilleure adaptation des objectifs de production de logements locatifs sociaux à la réalité des communes de nos territoires.

Il convient d'approuver la liste des communes et les motifs pour lesquels la Métropole Aix-Marseille-Provence sollicite auprès de l'Etat l'exemption des obligations communales de production de logements locatifs sociaux.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2107-835 du 5 mai 2017 relatif aux dispositions particulières à certaines agglomérations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux ;
- Le décret n°2017-840 du 5 mai 2017 fixant les valeurs des ratios de pression sur la demande de logement social en deçà desquels les agglomérations, les établissements publics de coopération intercommunale ou communes isolées peuvent bénéficier de la procédure d'exemption ;
- Les courriers des Préfets des Bouches-du-Rhône, du Var et du Vaucluse.

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,  
Considérant**

- L'intérêt de ce possible assouplissement dans l'application de la loi SRU qui peut permettre une meilleure adaptation des objectifs de production de logements locatifs sociaux à la réalité des communes de nos territoires ;

**Délibère**

**Article unique :**

Sont approuvés la liste des communes ainsi que les motifs pour lesquels la Métropole Aix-Marseille-Provence sollicite auprès de l'Etat l'exemption des obligations communales de production de logements locatifs sociaux :

- au titre de l'insuffisance de transports en commun pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants : Carnoux-en-Provence, Carry-le-Rouet, Cassis, Coudoux, Cuges-les-Pins, Ensuès-la-Redonne, Eyguières, Jouques, la Fare-les-Oliviers, Lambesc, Lançon-Provence, le Puy Sainte Réparate, Le Rove, Mallemort, Meyrargues, Pertuis, Peyrolles-en-Provence, Rognes, Roquefort-la-Bédoule, Saint-Cannat, Sausset-les-Pins, Sénas, Ventabren,
- au titre de l'inconstructibilité sur plus de la moitié du territoire urbanisé : Auriol, Mimet, Roquevaire, Saint-Victoret,

tels que précisés dans l'annexe ci-jointe.

Pour enrôlement,  
La Vice-Présidente Déléguée  
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS