

L'ARGUMENTAIRE SUR LE MANQUE DE LOGEMENTS SOCIAUX POUR JUSTIFIER L'URBANISATION DES MUCHAUX ?

LA VOIX DU NORD

MA COMMUNE LES PLUS LUS FAITS DIVERS RÉGION SPORTS PRÉSIDENTIELLE 2017

< MARCO - LAMBERSART >

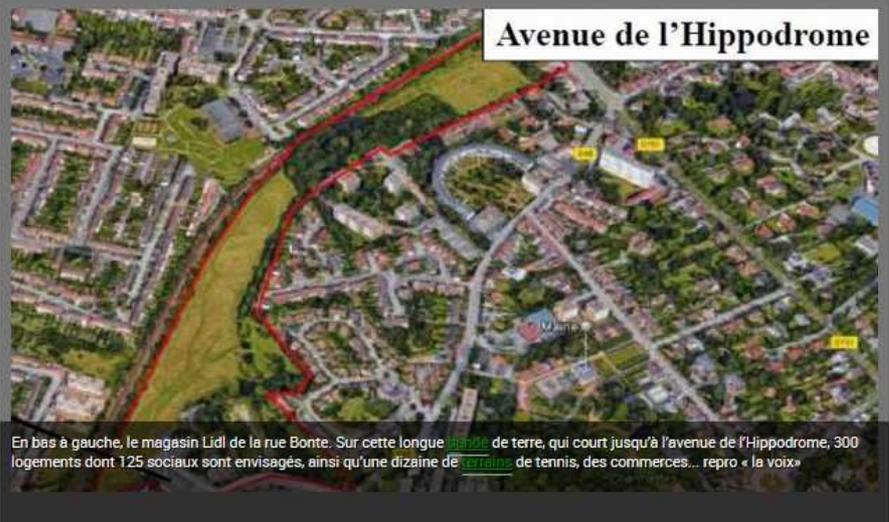
LAMBERSART

Logements sociaux: sanctionnée, Lambersart revoit ses projets

160 000 €, c'est le montant de l'amende infligée à la ville de Lambersart en raison du nombre insuffisant de logements sociaux, au regard de la nouvelle loi Égalité et citoyenneté. Une loi vivement attaquée par le maire mais qui contraint la ville à revoir ses projets immobiliers.

Par Matthieu Delcroix | Publié le 07/04/2017

PARTAGER TWITTER Le journal du jour à partir de 0.79€



Avenue de l'Hippodrome

En bas à gauche, le magasin Lidl de la rue Bonte. Sur cette longue bande de terre, qui court jusqu'à l'avenue de l'Hippodrome, 300 logements dont 125 sociaux sont envisagés, ainsi qu'une dizaine de terrains de tennis, des commerces... repro « la voix »

LECTURE ZEN

« Notre objectif est de sortir de cette zone située sous les 20 % de logements sociaux le plus vite possible. » C'est l'annonce effectuée par Marc-Philippe Daubresse, jeudi soir, lors du conseil municipal. Le maire venait d'exposer les conséquences, pour la ville de Lambersart, de la récente loi Égalité et citoyenneté, portée par le ministre de la Ville Patrick Kanner : l'application d'une amende de 160 000 € dès cette année, pour insuffisance de logements sociaux.

Projets revus

Lambersart en compte aujourd'hui 17,7 % ; l'objectif fixé par la loi est de 25 %. Mais la ville ne payait aujourd'hui pas d'amende car elle se situait au-dessus de la barre des 15 %. Barre qui vient d'être relevée, avec la nouvelle loi, à... 20 %. D'où cette amende, tombée subitement, et qui concernera également bien d'autres villes. « J'accepte qu'on nous demande un effort, mais qu'on nous le demande immédiatement, c'est impossible, a asséné le maire. On marche sur la tête. »

Source : <http://www.lavoixdunord.fr/145016/article/2017-04-07/logements-sociaux-sanctionnee-lambersart-revoit-ses-projets>

Cette problématique de besoin en terme de logements sociaux est également évoquée dans le journal municipal de Lambersart (édition du 8 au 28 Avril 2017) où les opposants au projet d'aménagement des « Muchaux » (entre autres) sont pointés du doigt et accusés d'aggraver la situation financière de la ville.

Désormais, il faut atteindre immédiatement, sans nous laisser le temps de les construire, un quota d'au moins 20% de logements sociaux pour ne pas payer d'amende. Tant que nous n'aurons pas atteint ce seuil, nous paierons chaque année des sommes que nous aurions pu consacrer à baisser un peu plus les impôts, bien que nous ayons respecté tous nos engagements antérieurs en déployant un important programme de constructions au cours des 10 dernières années !

Dans ces conditions, tous ceux qui s'opposent (par exemple aux Muchaux) à la construction, sur des terrains de plus en plus rares à trouver, de nouveaux programmes de logements indispensables pour maintenir notre niveau de population et pour ne plus payer d'amendes, font preuve d'égoïsme et de mépris de l'intérêt général car les retards pris ont des conséquences importantes sur nos finances.

Que chacun assume ses responsabilités : on ne peut pas prôner la baisse des impôts et soutenir des positions qui aboutiraient exactement à l'effet contraire !

Marc-Philippe Daubresse
Maire de Lambersart Député du Nord

Source : [http://www.lambersart.fr/Vos-demarches/Espace-documentaire/Bulletins-municipaux/Lambersart-Infos/2017/Lambersart-Infos-du-8-au-28-avril-2017/\(view\)/download](http://www.lambersart.fr/Vos-demarches/Espace-documentaire/Bulletins-municipaux/Lambersart-Infos/2017/Lambersart-Infos-du-8-au-28-avril-2017/(view)/download)

Comme d'ailleurs l'opposition lambersartoise accusée de « bloquer l'opération des Muchaux à la MEL » dans le dernier journal municipal de Lambersart du mois de Mai (cf extrait ci après).

Pour autant, afin de répondre aux exigences de la loi en matière de logements et diminuer l'amende qui nous est infligée, 2 opérations importantes sont indispensables à Lambersart : celle prévue sur le terrain des Muchaux (environ 400 logements à terme) organisée autour d'une réserve d'agriculture urbaine, et celle prévue près du Pont supérieur autour du site LIDL (environ 300 logements), qui supposait un accord que nous venons de trouver avec le propriétaire privé : c'est pourquoi nous ne comprenons pas l'incohérence de l'opposition qui d'un côté appelle à la construction de plus de logements et d'un autre fait tout pour retarder voire bloquer l'opération des Muchaux à la MEL, sans laquelle nous resterons durablement soumis à cette amende qui nous interdit toute baisse supplémentaire d'impôts !

Source : [http://www.lambersart.fr/Vos-demarches/Espace-documentaire/Bulletins-municipaux/Lambersart-Infos/2017/Lambersart-Infos-du-29-avril-au-26-mai-2017/\(view\)/download](http://www.lambersart.fr/Vos-demarches/Espace-documentaire/Bulletins-municipaux/Lambersart-Infos/2017/Lambersart-Infos-du-29-avril-au-26-mai-2017/(view)/download)

L'argumentaire ci après vise à contredire point par point les affirmations faites à la fois dans l'article paru dans la Voix du Nord le 7 Avril dernier mais également les accusations faites dans le journal municipal de Lambersart du mois d'Avril et Mai 2017.

1. ANCIENNETE DE LA LOI VISANT A IMPOSER DES QUOTAS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Comme l'atteste l'article ci après paru le 26 octobre 1995 dans le quotidien économique Les Echos, cela fait plus de 20 ans que la commune ne respecte pas ses engagements en terme de logements sociaux.

En effet, une loi sur la diversité de l'habitat, **votée le 21 Janvier 1995**, oblige les communes, sous peine de sanctions financières, à avoir un parc de logements sociaux supérieur à 20%.

Il est donc erroné d'écrire que « Désormais, il faut atteindre immédiatement, sans nous laisser le temps de les construire, un quota d'au moins 20% de logements sociaux pour ne pas payer d'amende ».

D'ailleurs l'article des Echos fait mention d'une amende équivalente à 262 000€ pour sanctionner en 1995 la ville de Lambersart...

LesEchos.fr

Douze communes de l'agglomération de Lille pénalisées pour manque de logements sociaux

LAURENCE MOUTON - LES ECHOS | LE 26/10/1995

FOCUS

Immobilier

Budget de l'Etat et impôts

On pouvait constater une certaine agitation dans les rangs du dernier conseil de la Communauté urbaine de Lille (CUDL). Douze communes de l'arrondissement de Lille, dont onze de la CUDL, ont été mises en demeure par le préfet de Région, Mahdi Hacène, d'inscrire dans les dépenses de leur budget supplémentaire pour l'année en cours, un **montant** destiné à compenser le nombre de logements sociaux, insuffisant sur leurs territoires.

Le représentant de l'Etat se réfère à la loi sur la diversité de l'habitat, votée le 21 janvier 1995, texte modifiant la loi d'orientation sur la ville (LOV), datant de juillet 1991. Les nouvelles dispositions prises concernent désormais les communes de plus de 3.500 habitants.

« Ces communes sont soumises à une contribution financière si leur parc de logements sociaux (HLM, PLA...) est inférieur à 20 % du patrimoine immobilier total et si moins de 18 % de la population sont allocataires de prestations sociales comme l'APL », précise François Brière, chef du service habitat et quartiers à la CUDL. Ces communes doivent avoir approuvé un **plan** local de l'habitat conforme avant le 1er janvier 1996. Le montant de la pénalité défini par l'Etat correspond, selon les termes de la LOV, « à 1 % de la valeur locative des

immeubles imposés dans les rôles généraux de taxe foncière pour les propriétés bâties et non bâties ». Ainsi Lambersart (28.200 habitants) est taxé 1,719 million de francs, Mouvaux (13.613 habitants) 848.000 francs, et Bondues (10.200 habitants) 710.000 francs.

Alternative

La sanction pourrait être levée si, d'ici là, les communes décidaient de mettre en place un programme triennal de logements sociaux de type PLA. Selon la DDE, qui a calculé le nombre de logements défaillants pour chacune des communes concernées, Bondue manquerait, à titre d'exemple, de 50 logements.

Comme les autres communes, la ville proteste devant ce chiffre, qu'elle trouve excessif. « Ces estimations datent de 1993 », explique Michel Hasbroucq (divers droite), adjoint chargé de l'habitat. « Depuis, nous avons construit 32 logements HLM, et nous prévoyons de voter un programme triennal lors d'un prochain conseil. »

Une autre solution, préconisée par Pierre Mauroy, le président de la CUDL, pourrait surseoir au paiement. Elle consisterait à confier la compétence en matière d'habitat à la communauté urbaine. Cette dernière, s'engageant auprès de l'Etat à appliquer son PLH communautaire déjà prêt et visant, justement, à une meilleure répartition des logements dans la métropole lilloise.

Mais cette disposition ne pourrait être applicable que si les conseillers communautaires votent à l'unanimité le transfert de compétences. Ce qui, malgré la politique consensuelle menée à la CUDL depuis plusieurs années, n'est pas gagné d'avance. ●

LAURENCE MOULTON

Source : https://www.lesechos.fr/26/10/1995/LesEchos/17012-081-ECH_douze-communes-de-l-agglomeration-de-lille-penalisees-pour-manque-de-logements-sociaux.htm#

Cet objectif d'atteindre 20% de logements sociaux est également rappelé lors de la convention signée en Juin 2007 entre l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et la ville de Lambersart pour la rénovation du quartier Pacot-Vandracq.

Les élus ont souhaité ouvrir une réflexion partagée avec les habitants de Lambersart sur les orientations possibles à donner à ce futur quartier.

Dans ce cadre, la Ville a sollicité le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (C.A.U.E.) du Nord pour apporter son savoir-faire pédagogique auprès des membres du Conseil communal de concertation et des membres des Conseils de quartier.

LA DÉMARCHE ENGAGÉE PAR LAMBERSART POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS FIXÉS PAR L'ARTICLE 55 DE LA LOI S.R.U.

Le contexte juridique

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (S.R.U.), fait obligation

aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer sur leur territoire, au terme de vingt ans, d'au moins 20 % de logements locatifs conventionnés. Les communes ne remplissant pas l'objectif de logements sociaux imposé par la loi sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales, proportionnel au nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre l'objectif de 20 %.

La commune de Lambersart s'est engagée dès 1995, avec la loi pour la diversité de l'habitat, dans des programmes pluriannuels de construction de logements sociaux, qui se sont poursuivis depuis 2000 afin de se conformer à l'article 55 de la loi S.R.U. Depuis l'entrée en vigueur de cet article au 1^{er} janvier 2002, la ville de Lambersart est soumise au prélèvement défini à l'article 57 de la loi S.R.U. en raison du nombre de logements sociaux présents sur son territoire, sur la base de 15 % de logements sociaux, Lambersart étant éligible à la Dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale.

Source : <http://www.anru.fr/index.php/fre/Programmes/PNRU-Conventions/Convention-Lambersart-Pacot-Vandracq>

Comme l'atteste l'extrait ci après, la ville de Lambersart s'engage alors dans une politique ambitieuse en faveur du logement social qui vise même à dépasser les objectifs de la loi SRU fixant à 20% la part des logements sociaux (délibérations en date du 28 Mai 2004 et du 24 Mars 2005).

<p>Les objectifs municipaux</p> <p>Face à cette situation, la Ville a mis en œuvre une politique ambitieuse en faveur du logement social, destinée à accroître l'offre de logements conventionnés sur son territoire.</p> <p>À la suite des plans pluriannuels mis en place depuis 1995, elle a défini, par délibérations en date des 28 mai 2004 et 24 mars 2005, un programme de réalisation de logements conventionnés allant au-delà des objectifs de la loi S.R.U. et concrétisant une politique mise en œuvre depuis plusieurs années (logements tremplins depuis 1996, 53 logements de la Cité familiale notamment) s'inscrivant dans les travaux préparatoires au P.L.H. communautaire.</p> <p>Ce programme vise particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none">• la mixité sociale des opérations tout en prenant en compte le logement très social (réalisation d'une maison relais sur le site Lamblin et de deux maisons igloos),• l'amélioration de la situation des personnes âgées ;	<p>la résidence des Charmettes a ainsi pu être conventionnée en 2004 (81 logements) et le domaine du Béguinage devrait l'être en 2006 (41 logements).</p> <p>Afin d'accompagner l'ensemble de ces programmes, la Ville apporte, conformément à l'article L 302-7 du Code de la construction et de l'habitation, un soutien financier aux opérations, à travers notamment des subventions foncières et des cessions gratuites de terrains destinés à la production de logements sociaux.</p> <p>À travers cette politique, la Ville a pu porter son offre de logements locatifs sociaux de 1 622 à 1 813 entre 2000 et 2006 ; ce parc représente aujourd'hui 15 % de son parc de résidences principales. L'effort sera poursuivi entre 2007 et 2009 avec la construction de près de 375 logements sociaux supplémentaires.</p>
--	---

Source : <http://www.anru.fr/index.php/fre/Programmes/PNRU-Conventions/Convention-Lambersart-Pacot-Vandracq>

Pendant de nombreuses années la ville de Lambersart a pu échapper à une amende car elle a été éligible à la Dotation de Solidarité Urbaine et de Cohésion Sociale et disposait déjà de 15% de logements sociaux.

Conformément au premier alinéa de l'article L. 302-7 du CCH, les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU) et disposant plus de 15 % de logements locatifs sociaux sont exonérées de prélèvement.

Source : <http://www.lemoniteur.fr/articles/prelevement-pour-manquement-dans-la-construction-de-logements-sociaux-en-2008-55389>

La dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU)

La dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU) constitue l'une des trois dotations de péréquation réservée par l'Etat aux communes en difficultés. Elle bénéficie aux villes dont les ressources ne permettent pas de couvrir l'ampleur des charges auxquelles elles sont confrontées.

L'éligibilité et la répartition de la DSU reposent sur la distinction de deux catégories démographiques :

- d'une part, les communes de 10 000 habitants et plus,
- d'autre part, les communes de 5 000 à 9 999 habitants.

Les communes de 10 000 habitants et plus sont classées par ordre décroissant selon un indice synthétique de charges et de ressources constitué :

- pour 45%, du rapport entre le potentiel financier moyen par habitant des communes de 10 000 habitants et plus et le potentiel financier par habitant de la commune ;
- pour 15%, du rapport entre la part des logements sociaux de la commune dans son parc total de logements et la part des logements sociaux dans le parc total de logements des communes de 10 000 habitants et plus ;
- pour 30%, du rapport entre la proportion par logement de personnes couvertes par des prestations logement dans la commune et la proportion de personnes couvertes par ces mêmes prestations dans les communes de 10 000 habitants et plus ;
- pour 10%, du rapport entre le revenu moyen des habitants des communes de 10 000 habitants et plus et le revenu moyen des habitants de la commune.

Source : <http://www.collectivites-locales.gouv.fr/dotation-globale-fonctionnement-dgf-des-communes>

Mais cette disposition a été remise en cause à 2 reprises ces dernières années :

1. Par la **loi Duflot/ALUR** du 18 Janvier 2013 qui a relevé de 20 à 25% l'objectif de logements sociaux d'ici 2025

Parmi ses mesures phares, la loi « Duflot » n° 2013-61 du 18 janvier 2013 a relevé de 20 à 25% la part exigible de logements locatifs sociaux sur le territoire de certaines communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (1). Elle prévoit toutefois le maintien du taux de 20 % lorsque le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire. Parallèlement, des exemptions de seuil sont prévues pour les communes s'inscrivant dans un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) en décroissance démographique, à condition que celui-ci soit doté d'un programme local de l'habitat (PLH). Deux décrets du 24 juillet 2013, applicables le 27, précisent les modalités d'application de ces dispositions législatives.

Source : <http://www.lemoniteur.fr/article/logement-social-deux-decrets-d-application-de-la-loi-duflot-publies-21923032>

CE QUE DIT LA LOI :

L'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 a défini un **seuil minimal de 20% de logements sociaux** à atteindre par rapport aux résidences principales pour :

- les communes de plus de 1500 habitants en Ile-de-France ;
- les communes de plus de 3500 habitants en province ;

appartenant à des agglomérations ou des EPCI de plus de 50 000 habitants ET comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

DEPUIS 2014, DE NOUVELLES MESURES VIENNENT RENFORCER CET ARSENAL LÉGISLATIF.

La loi n° 2013-61 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 modifié l'article 55. Elle a eu pour effet :

- **De porter le seuil minimal à 25% de logements sociaux**, dans les zones tendues.

Sont concernées les communes appartenant à une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants ET comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Dans les territoires ne justifiant pas un effort supplémentaire de production, le taux est maintenu à 20 %.

- **D'élargir le champ d'application de l'article 55 aux communes dites « solées » de plus de 15 000 habitants en croissance démographique.** Elles sont alors soumises à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

- De permettre aux préfets de département **de majorer le prélèvement jusqu'à ce qu'il atteigne cinq fois le prélèvement net initial**, pour les communes qui n'ont pas atteint leur objectif de rattrapage triennal ET qui ne se sont pas engagées dans une politique volontariste de production de logements sociaux (objectif annuel non atteint).

Enfin, la loi ALUR, n°2014-366 du 24 mars 2014, donne compétence à l'Etat pour délivrer les autorisations d'urbanisme en communes « article 55 » faisant l'objet d'un arrêté de carence.

http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/dp_sru_ormesson.pdf

2. Par la loi **Egalité et Citoyenneté** du 27 Janvier 2017 qui vise à renforcer les conditions d'application de la loi SRU.

L'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) impose la construction de 25 % (ou 20 %) de logements sociaux dans les agglomérations concernées.

La loi Egalité et citoyenneté prévoit de renforcer les conditions d'application de la loi SRU en visant spécifiquement les communes dans lesquelles la demande en logement social est forte, mais où l'offre disponible est encore défailante et, a contrario, d'exempter les communes où la situation du marché du logement ne justifie pas le développement d'une offre locative sociale.

Principales mesures :

- Augmenter les moyens donnés à l'Etat : pour imposer des programmes de logements sociaux ou leur financement, là où la volonté politique locale est insuffisante. À titre d'exemple, en commune carencée, le préfet pourra obliger la commune à financer toute opération de logement social ou d'intermédiation locative prévue dans le cadre d'une convention conclue entre le préfet et un bailleur social,
- Renforcer les sanctions et leur opérationnalité pour les communes ne respectant pas la loi ,
- Renforcer les pouvoirs de la commission nationale afin de veiller à une application homogène de la procédure de carence sur le territoire.

Partant du constat que les stratégies foncières sont souvent un maillon faible dans la mise en oeuvre opérationnelle, la loi Egalité et Citoyenneté propose aussi des mesures pour en améliorer la définition et la mise en oeuvre, notamment via le volet foncier du **plan local d'urbanisme (PLU)**, avec l'appui des **établissements publics fonciers**.

Source : <http://www.logement.gouv.fr/iii-agir-par-la-loi-sru>

Contexte

La dotation de solidarité urbaine (DSU) a bénéficié en 2016 à 751 communes de plus de 10 000 habitants et à 121 communes de 5 000 à 9 999 habitants. Depuis 2017, le nombre de communes bénéficiaires de plus de 10 000 habitants est réduit à 668. Le nombre de communes bénéficiaires de moins de 5 000 habitants demeure inchangé. La croissance de cette dotation a été réservée, entre 2009 et 2016, aux communes les plus défavorisées en fonction du classement par l'indice synthétique, qui forment la « DSU cible ». C'est un mécanisme de répartition de la croissance à 3 étages. **Depuis 2017, la DSU cible est supprimée** : la croissance de la DSU est donc répartie entre toutes les communes bénéficiaires. Cependant, un **coefficient logarithmique répartit les hausses de DSU** en favorisant les communes de l'ex-cible.

Afin de rendre soutenable l'effort de redressement des finances publiques pour les collectivités territoriales les plus pauvres, la loi de finances pour 2016 prévoit l'augmentation des volumes alloués à la péréquation. Pour 2017, l'enveloppe nationale progresse de 180 millions d'euros. La DSU s'élève à 2,09 milliards d'euros en 2017.

En 2017 Lambersart ne bénéficie plus du DSU

Source : <http://www.weka.fr/finances-comptabilite/dossier-pratique/pratique-des-finances-territoriales-dt18/la-dotation-de-solidarite-urbaine-et-de-cohesion-sociale-dsucs-0377/>

2. 25% DE LOGEMENTS SOCIAUX : L'IMPOSSIBLE EQUATION ?

Au-delà des chiffres et pourcentages avancés dans l'article paru dans la Voix du Nord le 7 Avril dernier, il est important de mettre en perspective ces données actuelles à l'aune des objectifs fixés par l'Etat d'ici 2025, à savoir un objectif de 25% de logements sociaux à Lambersart.

C'est ce qui avait été réalisé dans un précédent email envoyé à chacun le 11 Octobre 2016 et qu'il est nécessaire de réactualiser et de renforcer de la manière suivante :

Préambule :

La loi SRU (article 55 de la loi du 13 Décembre 2000) complétée de la loi ALUR du 18 Janvier 2013 imposent aux communes d'atteindre au moins 25% de logements sociaux parmi les résidences principales à l'horizon 2025.

Evolution du parc de logements à Lambersart :						
Période (au 1er Janvier)	Nombre Total de logements	Autres Logements		Logements Sociaux		Taux de Logements Sociaux
		Nbre	Evlt	Nbre	Evlt	
2012	12 280	10 129		2 152		17.52%
2013	12 258	10 129	+ 0	2 129	-22	17.37%
2014	12 236	10 129	+ 0	2 107	-22	17.22%
2015	12 266	10 139	+ 10	2 127	20	17.34%
2016	12 293	10 139	+ 0	2 154	27	17.52%
2017	12 320	10 139	+ 0	2 181	27	17.70%

Légende : **Chiffres réels** (source : Ministère du Logement, la Voix du Nord, Nord Eclair)
Chiffres estimés (source : Collectif des Muchaux)

Objectifs de logements sociaux fixés par la loi d'ici 2025:

Hypothèse « Basse » : la commune de Lambersart applique les règles fixées par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la MEL = 30% de logements locatifs sociaux (LLS) dans tout nouveau programme immobilier

« Un tiers, un tiers, un tiers »
ou les « trois tiers bâtis »

Pour répondre à la pluralité des besoins, une diversité de la production doit être assurée. L'objectif de 6000 logements par an se répartit de la manière suivante :

- un tiers de logements sociaux (PLUS* et PLAI*) ;
- un tiers de logements dits « intermédiaires » ou « abordables » (locatif et accession à prix maîtrisés) ;
- un tiers de logements libres (locatif et accession).

La mixité est recherchée dans tous les projets d'habitat : depuis le 1er janvier 2010, au sein de chaque opération, 30% minimum des logements doivent être des logements sociaux (PLUS et PLAI). Parmi eux, on doit compter 20% de logements très sociaux (PLAI).

Source : http://www.lillemetropole.fr/files/live/sites/lmceu/files/docs/HABITAT/synthese%20PLH-Lille-Metropole_dec2012.pdf

Hypothèse Basse : 30% de LLS

Période (au 1er Janvier)	Nombre Total de logements	Autres Logements		Logements Sociaux		Taux de Logements Sociaux
		Nbre	Evlt	Nbre	Evlt	
2014	12 236	10 129		2 107		17.22%
2025	31 275	23 456	+ 13 327	7 819	+ 5 712	25.00%
Evolution	19 039	13 327	+ 13 327	5 712	+ 5 712	7.78 pts

IMPACT : Avec un critère de 30% de logements locatifs sociaux dans chaque nouveau projet immobilier d'ici 2025, il faudra construire 19 039 nouveaux logements à Lambersart, dont **7 819 logement locatifs sociaux**, afin d'atteindre l'objectif fixé par la loi d'obtenir un parc de 25% de logements locatifs sociaux.

Hypothèse « Haute » : la commune de Lambersart se fixe pour unique objectif de rattraper son retard en terme de logements sociaux = 100% de logements locatifs sociaux (LLS) dans tout nouveau programme immobilier

Hypothèse Haute : 100% de LLS

Période (au 1er Janvier)	Nombre Total de logements	Autres Logements		Logements Sociaux		Taux de Logements Sociaux
		Nbre	Evlt	Nbre	Evlt	
2014	12 236	10 129		2 107		17.22%
2025	13 505	10 129	+ 0	3 376	+ 1 269	25.00%
Evolution	1 269	0	+ 0	1 269	+ 1 269	7.78 pts

IMPACT : Si la commune de Lambersart se consacre exclusivement à la production de logements locatifs sociaux d'ici 2025, et qu'elle gèle durant cette période toute réalisation de logements autres que des logements locatifs sociaux, il lui faudra produire **1 269 logements locatifs sociaux** à échéance 2025 afin d'atteindre l'objectif fixé par la loi d'obtenir un parc de 25% de logements locatifs sociaux.

Afin d'assurer un rattrapage régulier suite au retard pris par certaines communes, dont fait partie Lambersart, la loi Duflot / ALUR définit des objectifs triennaux intermédiaires à atteindre.

Les objectifs triennaux fixés par la loi pour la commune de Lambersart sont en terme de création de logements sociaux :

Plan Triennal	% de rattrapage	Hypothèse Basse (30% de LLS)		Hypothèse Haute (100% de LLS)	
		Objectif	Solde	Objectif	Solde
2014-2016	25%	1 428	4 284	317	952
2017-2019	8%	457	3 827	102	850
2020-2022	17%	971	2 856	216	635
2023-2025	50%	2 856	0	635	0
TOTAL	100%	5 712		1 269	

Bilan du 1^{er} Plan Triennal 2014-2016 :

Hypothèse « Basse » : 30% de LLS

Plan Triennal (2014-2016)	Rattrapage = 25% du total	Nombre Total de logements	Autres Logements		Logements Sociaux		Taux de Logements Sociaux
			Nbre	Evl	Nbre	Evl	
Réalisé		12 320	10 139	+ 10	2 181	+ 74	17.70%
Objectif (30% de LLS)		16 995	13 461	+ 3 332	3 535	+ 1 428	20.80%
Ecart :		- 4 676	- 3 322	- 3 322	- 1 354	- 1 354	-3.1 pts

Hypothèse « Haute » : 100% de LLS

Plan Triennal (2014-2016)	Rattrapage = 25% du total	Nombre Total de logements	Autres Logements		Logements Sociaux		Taux de Logements Sociaux
			Nbre	Evl	Nbre	Evl	
Réalisé		12 320	10 139	+ 10	2 181	+ 74	17.70%
Objectif (100% de LLS)		12 553	10 129	+ 0	2 424	+ 317	19.31%
Ecart :		- 234	10	+ 10	- 244	- 244	-1.61 pts

Quelle que soit l'hypothèse retenue, la commune de Lambersart n'atteint pas les objectifs fixés par la loi ALUR pour la période 2014-2016. Au cours de ces 3 dernières années, la ville de Lambersart a créé environ 74 logements sociaux contre 317 fixés par la loi. Elle est donc en déficit de 244 logements sociaux pour la période de 2014 à 2016.

Avec la récente loi Egalité et Citoyenneté, L'Etat a décidé de renforcer son arsenal repressif envers les communes qui ne respectent leurs objectifs triennaux. Ainsi, la commune de Lambersart s'est récemment vue sanctionnée par une amende de 160 000€ (cf article VdN du 7 Avril 2017). Elle se détermine ainsi :

Les pénalités applicables

Il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes n'atteignant pas l'objectif fixé, à l'exception notamment de celles qui bénéficient de la Dotation de solidarité urbaine (DSU), lorsque le nombre de logements sociaux y excède 15% des résidences principales.

Le calcul de ces pénalités est le suivant :

$$20\% \text{ du potentiel fiscal par habitant } \times \text{ nombre de logements sociaux manquants}$$

<http://www.haute-garonne.gouv.fr/layout/set/print/Politiques-publiques/Habitat-logement-et-hebergement/Production-de-logement/Decompte-des-logements-sociaux-lois-SRU-et-Duflot>

Détail du calcul :

Potentiel fiscal par habitant de Lambersart = 660€ (source : Diagnostic Socio Economique et Financier de la Caisse d'Epargne en 2014)

Nombre de logements sociaux manquants au 31 Décembre 2016 = 3 376 – 2 181 = 1 195

Amende = 20% x 660 x 1 195 = **157 740€**

300 logements sociaux

Par La Voix Du Nord | Publié le 07/04/2017

Pour atteindre le seuil des 20 %, Lambersart a revu ses principaux projets d'urbanisme en y incluant au moins 30 % de logements conventionnés. Des modifications seront effectuées dans le PLU2, actuellement à l'étude.

– Les Muchaux

La nouvelle mouture du 7^e quartier comportait déjà 30 % de logements sociaux sur les 420 logements envisagés. Ils devraient occuper 14 des 35 ha ; 16 ha devraient être dédiés « *aux vergers, à la permaculture, à une coulée verte* », comme l'a confirmé J.-J. Briffaut ; les 5 ha restants accueilleront une zone économique, en bordure de rocade. « *Ce quartier permettra d'aller de la ville à la campagne en pente douce* », a assuré l'adjoint aux travaux.

– Site LIDL

Le magasin LIDL, rue Bonte, devait succéder à la concession Volkswagen, avenue de Dunkerque. Aucun des deux ne bougera finalement. « *L'idée serait, pourquoi pas, d'utiliser la place de l'ancienne station de pompage pour le nouveau LIDL* », a livré M. Briffaut. Le magasin serait construit en étage, avec un parking sous le magasin, afin de consommer moins d'espace. Sur la longue bande de terre qui s'étend de l'arrière du magasin actuel jusqu'à l'avenue de l'Hippodrome, sont envisagés : 300 logements individuels ou collectifs, dont 125 conventionnés (soit 40 %) ; une dizaine de terrains de tennis au bout de cette parcelle, au pied du pont de l'avenue de l'Hippodrome ; des commerces et des chemins de promenade.

– Propriétés Sion et Pélicier

Rue de Lille, le nombre de logements sera limité à 65, « *dont une vingtaine conventionnés* ». Une structure de garde d'enfants et « un équipement hôtelier » sont également envisagés.

– Garage Gruson

Une résidence d'environ 25 logements conventionnés devrait sortir de terre sur ce terrain, rue de Lompert.

= 126
logements
sociaux

= 125
logements
sociaux

= 20
logements
sociaux

= 25
logements
sociaux

Source : <http://www.lavoixdunord.fr/145016/article/2017-04-07/logements-sociaux-sanctionnee-lambersart-revoit-ses-projets>

**Total Logements Sociaux prévus : 296
soit environ 300**

Au regard des perspectives évoquées ci-dessus par la ville de Lambersart dans un article paru dans la Voix du Nord le 7 Avril dernier, on peut évaluer à environ 300 le potentiel de logements sociaux réalisables à Lambersart dans le plan triennal 2017-2019, dont 126 aux Muchaux.

Ces données nous permettent d'établir un prévisionnel de logements sociaux à comparer aux objectifs fixés par la loi ALUR :

Hypothèse « Basse » : 30% de LLS

Plan Triennal (2017-2019)	Rattrapage = 8% du total	Nombre Total de logements	Autres Logements		Logements Sociaux		Taux de Logements Sociaux
			Nbre	Evlt	Nbre	Evlt	
Prévision		13 320	10 839	+ 700	2 481	+ 300	18.62%
Objectif (30% de LLS)		18 519	14 527	+ 1 066	3 992	+ 457	21.56%
Ecart :		- 5 199	- 3 688	- 366	- 1 511	- 157	-2.93 pts

Hypothèse « Haute » : 100% de LLS

Plan Triennal (2017-2019)	Rattrapage = 8% du total	Nombre Total de logements	Autres Logements		Logements Sociaux		Taux de Logements Sociaux
			Nbre	Evlt	Nbre	Evlt	
Prévision		12 620	10 139	+ 0	2 481	+ 300	19.66%
Objectif (100% de LLS)		12 665	10 139	+ 0	2 526	+ 102	19.94%
Ecart :		- 45	0	+ 0	- 45	198	-0.29 pts

Les conclusions sont identiques au précédent plan triennal 2014-2016. Quelles que soient les hypothèses retenues, à savoir :

- Une hypothèse basse mais cohérente avec la politique de la MEL et les projets d'urbanisme de la ville de Lambersart où chaque projet immobilier doit inclure au minimum 30% de logements sociaux.
- Une hypothèse haute mais incohérente et visant à une ghettoïsation de certains quartiers par la réalisation de programmes immobiliers destinés à accueillir 100% de logements sociaux.

La mairie de Lambersart sera dans l'incapacité de remplir à ses exigences en terme de respect de son parc minimum de logements sociaux ; car :

- En hypothèse basse il lui faudrait construire 457 logements sociaux entre 2017 et 2019 (sans compter les 1 428 logements sociaux qu'elle aurait du construire entre 2014 et 2016)
- En hypothèse haute il lui faudrait certes construire « seulement » 102 LLS mais à la condition que tous les programmes immobiliers menant à cet objectif soient exclusivement destinés à des logements sociaux. A cet objectif triennal 2017-2019 de 102 LLS s'ajoute celui non atteint pour la période 2014-2016 de 317 LLS. La consolidation de ces 2 plans nous amène un déficit de 45 LLS ((102+317 – (300+74)).

De ce qui précède on peut conclure que quelles que soient les hypothèses retenues, avec ou sans les Muchaux, **la ville de Lambersart ne respectera pas ses engagements en terme de nombre de logements sociaux à échéance au 1^{er} Janvier 2020**. Cette affirmation est encore plus vraie en terme

de taux de logements sociaux car la ville de Lambersart doit atteindre le taux de 20% de logements sociaux, taux qu'elle ne pourra pas atteindre comme l'atteste les tableaux ci-dessus.

Bilan en 2025 ?

Pour parvenir au taux de 25% de logements sociaux fixé par la loi ALUR du 18 Janvier 2013, l'Etat impose aux communes en retard de logements sociaux 2 autres plans triennaux.

Hypothèse « Basse » : 30% de LLS

Plan Triennal (2020-2022)	Rattrapage = 17% du total	Nombre Total de logements	Autres Logements		Logements Sociaux		Taux de Logements Sociaux
			Nbre	Evt	Nbre	Evt	
Objectif (30% de LLS)		21 755	16 792	+ 2 266	4 963	+ 971	22.81%

Plan Triennal (2023-2025)	Rattrapage = 50% du total	Nombre Total de logements	Autres Logements		Logements Sociaux		Taux de Logements Sociaux
			Nbre	Evt	Nbre	Evt	
Objectif (30% de LLS)		31 275	23 456	+ 6 664	7 819	+ 2 856	25.00%

Avec cette hypothèse, qui semble être celle retenue par la ville de Lambersart pour rattraper son retard, c'est-à-dire en réservant au minimum 30% de logements sociaux dans chaque nouveau programme immobilier, il faudrait construire entre 2017 et 2025 :

Période (au 1er Janvier)	Nombre Total de logements	Autres Logements		Logements Sociaux		Taux de Logements Sociaux
		Nbre	Evt	Nbre	Evt	
2017	12 320	10 139		2 181		17.70%
2025	31 275	23 456	+ 13 317	7 819	+ 5 638	25.00%
Evolution	18 955	13 317	+ 13 317	5 638	+ 5 638	7.3 pts

Il est impossible de tripler la taille du parc de logements sociaux en 8 ans à Lambersart afin d'atteindre le taux de 25% de logements sociaux! ni d'ailleurs de doubler la taille du parc des autres logements. C'est déconnecté de la réalité... La ville de Lambersart ne possède pas suffisamment de terrains à urbaniser permettant de répondre aux obligations fixées par la loi ALUR. **L'apport de l'urbanisation des Muchaux aux objectifs de logements sociaux correspondrait à seulement 2.2% (126 LLS sur un objectif de 5 638 LLS) des besoins.**

Hypothèse « Haute » : 100% de LLS

Plan Triennal (2020-2022)	Rattrapage = 17% du total	Nombre Total de logements	Autres Logements		Logements Sociaux		Taux de Logements Sociaux
			Nbre	Evt	Nbre	Evt	
Objectif (100% de LLS)		12 881	10 139	+ 0	2 742	+ 216	21.28%

Plan Triennal (2023-2025)	Rattrapage = 50% du total	Nombre Total de logements	Autres Logements		Logements Sociaux		Taux de Logements Sociaux
			Nbre	Evt	Nbre	Evt	
Objectif (100% de LLS)		13 515	10 139	+ 0	3 376	+ 635	25.00%

Avec cette hypothèse, impossible à réaliser car elle conduirait à la ghettoïsation de certains quartiers, il faudrait construire entre 2017 et 2025 :

Période (au 1er Janvier)	Nombre Total de logements	Autres Logements		Logements Sociaux		Taux de Logements Sociaux
		Nbre	Evlt	Nbre	Evlt	
2017	12 320	10 139		2 181		17.70%
2025	13 515	10 139	+ 0	3 376	+ 1 196	25.00%
Evolution	1 196	0	+ 0	1 196	+ 1 196	7.3 pts

Créer exclusivement 1 196 logements sociaux entre 2017 et 2025 à Lambersart est contraire à la politique de mixité sociale pronée par la MEL et est impossible à réaliser durant ce laps de temps car cela correspond à une augmentation de 55% du parc de logements sociaux de la ville. **L'apport de l'urbanisation des Muchaux aux objectifs de logements sociaux correspondrait à seulement 10.5% (126 LLS sur un objectif de 1 196 LLS) des besoins.**

Conclusion :

Quelles que soient les politiques d'urbanisme engagées par la ville de Lambersart pour les années à venir, celle-ci ne pourra jamais respecter ses engagements en terme de taux minimum de logements sociaux fixés par la loi ALUR à 25% à échéance 2025. Comme l'atteste les éléments ci-dessus, l'apport hypothétique de l'urbanisation des Muchaux ne répondrait qu'à la marge au déficit criant du nombre de logements sociaux à Lambersart.

La ville de Lambersart paie un manque d'anticipation dans sa mise en conformité avec les lois sur le logement car plusieurs documents repris dans cet argumentaire attestent de l'ancienneté (à au moins l'année 1995 cf article Les Echos) des lois fixant des objectifs en terme de pourcentage minimum de logements sociaux (20% en 1995) et des sanctions en cas de non réalisation de ceux-ci (amende de 262 000€ pour la ville de Lambersart en 1995).

C'est ce qu'invoque le Commissaire Enquêteur dans ses conclusions sur l'enquête publique pour le projet d'aménagement des Muchaux dans son rapport rendu public le 8 Août 2016.

Le CE tient à préciser les éléments suivants, il y fera référence, sans les développer, dans ses conclusions et avis; les n° correspondent aux n° des questions du PV et aux n° du Mémoire en Réponse.

1° Constructions de 350/400 logements, dont 115 Logements Locatifs Sociaux (LLS)

L'application de la Loi SRU fait obligation à la ville de Lambersart de produire en 2017-2019, 317 LLS (Saint-André-lez-Lille: 38), c'est le constat officiel du retard pris par la ville de Lambersart qui a trop longtemps omis de satisfaire aux obligations de la Loi SRU.

Les programmes en cours ou à venir, période 2011-2019, programmes inscrits au PLH métropolitain totalisent, sans compter les Muchaux, 283 LLS sur les 317 nécessaires d'ici 2019, dont Allée du Béguinage :66, site LIDL: 100, (beaucoup plus avec un changement de zonage).

L'utilité d'aménager les 35 Ha du site agricole des Muchaux pour y construire entre autres 115 LLS n'est donc absolument, ni évidente, ni justifiée.

Le CE remarque avec étonnement, que le raisonnement sur lequel s'articule la conclusion du 1° du Mémoire en Réponse est erroné. On ne peut écrire »la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) liée au programme des Muchaux pèse pour 40% dans la prescription légale (115 LLS projetés pour une production totale prévisinelle de 285 » puisque le nombre de LLS prévus d'ici 2019 est de 283 sans compter les Muchaux.

L'arithmétique exigeait le raisonnement suivant: 115/283+115, soit 115/398, le programme des Muchaux en termes de LLS pèserait 28,89% et non 40%.

Il est significatif par ailleurs que le seul projet du site LIDL, Rue Bonte, représente 100 LLS (contre 115 pour les Muchaux) MAIS, en situation intra urbaine, en requalification d'une friche commerciale, sans utilisation d'espace naturel ou agricole, et ce dans l'hypothèse basse puisqu'est prévue une possibilité d'intensification par modification du zonage.

La requalification de la friche commerciale LIDL, assurerait une mise en conformité de la situation la ville par rapport à la Loi SRU, tout en correspondant aux recommandations du Grenelle de l'Environnement, de la Loi ENE, des volontés de préservation des espaces naturels et agricoles, de limitation de l'extension urbaine, de suppression des « dents creuses » ,inscrites aussi au PLH métropolitain et correspondant à une des orientations majeures du SCoT.

Source : http://www.lillemetropole.fr/files/live/sites/lmceu/files/images/Dialogue%20citoyen/EP%20JUN%2016/DOC-EP05/20160808_rapport_conclusions_EP05.pdf (page 109)

Le récent projet immobilier annoncé par la ville de Lambersart dans les anciennes serres du site Casier (cf extrait ci après) conforte dans l'idée selon laquelle le rattrapage en terme de logements sociaux n'est pas la priorité de la ville de Lambersart et que celle-ci s'accommode à payer une amende pour ses manquements en terme de création de logements sociaux en n'hésitant même pas à rendre responsable de cette situation tous ceux qui s'opposent au projet d'aménagement des Muchaux.

Cette politique du logement se fera bien évidemment dans le respect du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision à la MEL et qui préconise des aménagements adaptés à chaque type de quartiers et qui s'inscrivent dans l'architecture et l'urbanisme de l'environnement immédiat des projets. Ainsi par exemple le site Casier face au stade Delfosse accueillera 9 maisons de ville et non pas 20 ou 25 appartements afin d'être en adéquation totale avec les rues contiguës. Cela implique parfois un prix de vente inférieur, mais cela suppose de trouver un équilibre dans le type de logements à bâtir car les logements conventionnés sont pour partie financés par des subventions d'équilibre et nous coûtent cher, tandis que les logements libres nous apportent plus de recettes fiscales !

Source : [http://www.lambersart.fr/Vos-demarches/Espace-documentaire/Bulletins-municipaux/Lambersart-Infos/2017/Lambersart-Infos-du-29-avril-au-26-mai-2017/\(view\)/download](http://www.lambersart.fr/Vos-demarches/Espace-documentaire/Bulletins-municipaux/Lambersart-Infos/2017/Lambersart-Infos-du-29-avril-au-26-mai-2017/(view)/download)

Cette politique d'urbanisme est doublement pénalisante car tout projet immobilier excluant une quote part de logements sociaux ne fait qu'aggraver la situation car il augmente le nombre de logements principaux et réduit d'autant la part des logements sociaux dans le parc total de logements de la ville de Lambersart.

Source : Collectif des Muchaux

Mise à Jour : 12/05/2017