

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 27 septembre 2022 à 19 heures

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-sept septembre à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la commune de Saint-Genès-Champanelle s'est réuni, en session ordinaire au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Éric HAYMA, 1^{er} adjoint de la commune, par suppléance, pour le maire empêché.

La convocation et l'ordre du jour ont été adressés et affichés à la porte de la mairie le 20 septembre 2022.

PRESENTS : (21) Cécile BIRARD, Nathalie BONNIN, Régine BRUGUIERE, Jean-Claude DARRIGRAND, Cécile DEBORD, Éric HAYMA, Virginie HERNANDEZ, Damien JAMOT, Philippe KRAEMER, Louison LEVESQUE, Jean-Pierre MALAYRAT, Stéphane MANEVAL, Nadine MARTIN-CHOUCAT, Régis ORBAN, Emmanuel PELLISSIER, Bruno PIERRAT, François REPOLT, Annie THIBAUT, Didier VAZEILLE, Claire VERT, Pascale VIEIRA.

EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR : (6) Alexis BEAUMONT a donné pouvoir à Pascale VIEIRA, Jacques LASSALAS a donné pouvoir à Virginie HERNANDEZ, Virginie LYS a donné pouvoir à Didier VAZEILLE, Stéphanie MOLINIER a donné pouvoir à Jean-Claude DARRIGRAND, Marie ROSNET a donné pouvoir à Damien JAMOT, Christophe VIAL a donné pouvoir à Éric HAYMA.

Nombre de conseillers :

En exercice : 27

Présents : 21

Votants : 27 dont 6 pouvoirs

Madame Louison LEVESQUE a été désignée comme secrétaire de séance.

Délibération CM n°2022/056

OBJET : Demande d'exemption SRU 2023-2025

Rapporteur : François REPOLT

Le contexte de la demande d'exemption SRU :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 vise un développement territorial équilibré, solidaire et écologique. Le PLH a pour enjeux de garantir le droit au logement, l'égalité et la cohésion des territoires, l'équilibre territorial et les objectifs de mixité.

Dans ce cadre et afin d'apporter des réponses à la demande sociale en logement, le PLH prévoit de favoriser le droit au logement pour tous en fixant des objectifs territorialisés de production de logements locatifs sociaux. Ces derniers répondent à l'enjeu de rééquilibrage territorial à l'échelle de la Métropole mais aussi à l'atteinte des objectifs de production fixés par la loi SRU.

En effet, la Métropole poursuit une volonté affirmée de produire du logement locatif social dans chaque commune en prenant en compte les projets de chacun des territoires, leurs spécificités, les besoins identifiés.

La loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) a fixé dans son article 55 des obligations de production de logements sociaux avec un taux cible de 25 % pour les communes de plus de 3 500 habitants. A titre dérogatoire, ce taux est maintenu à 20 % pour les communes de Clermont Auvergne Métropole. Le taux de rattrapage est progressif et établi par période triennale.

Sept communes de Clermont Auvergne Métropole sont à ce jour concernées par les dispositions de rattrapage de l'article 55 : Beaumont, Blanzat, Ceyrat, Chamalières, Pont-du-Château, Romagnat et Royat.

Dans le cadre de la loi du 21 janvier 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS), le dispositif SRU et sa mise en œuvre dans les plans triennaux ont été modifiés, notamment :

- suppression de l'échéance de 2025 au profit d'un dispositif de rattrapage perpétuel,
- fixation d'un taux de rattrapage triennal de référence à 33% du déficit de logements locatifs sociaux et relèvement automatique du taux de 33% à l'approche de l'objectif (50% dès que la commune est à moins de 4 points de l'objectif, 100% dès que la commune est à moins de 2 points de l'objectif),
- assouplissement des critères d'exemption,
- généralisation (mesure expérimentale introduite par la loi Elan) de la possibilité de signer un contrat de mixité sociale (CMS) entre le maire de la commune, le préfet de département et l'EPCI.

Par courrier du Préfet du Puy-de-Dôme en date du 4 juillet 2022, les intercommunalités, dont Clermont Auvergne Métropole, sont invitées à proposer à l'Etat la liste des communes à exempter de leurs obligations SRU pour 2023, 2024 et 2025. Dans l'attente du décret d'application, la loi 3DS prévoit la possibilité d'exempter les communes concernées selon les critères suivants :

- faible tension sur leur parc locatif social,
- faible attractivité du territoire du fait de l'isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants (en remplacement du précédent critère lié à une desserte insuffisante par les transports en commun).

Après analyse, deux communes du territoire métropolitain sont principalement concernées par le dispositif d'exemption SRU : Saint-Genès-Champanelle et Orcines par anticipation du dépassement du seuil de 3500 habitants au cours de la période triennale 2023-2025. Pour mémoire, Saint-Genès-Champanelle était déjà exemptée du dispositif SRU lors de la période triennale précédente.

La situation de la commune de Saint-Genès-Champanelle :

La commune de Saint-Genès-Champanelle connaît une évolution démographique positive. Elle compte désormais 3659 habitants. La variation annuelle de la population est de +1,6 % entre 2013 et 2019 (+0,7% pour la Métropole).

Au 1er janvier 2020, sur l'ensemble des résidences principales de la commune, 5 % était des logements sociaux (soit 77 logements représentant 0,2% du parc de logement social à l'échelle métropolitaine). Depuis 2015, le nombre de logements sociaux de la commune a augmenté de 7 %. En 2022, le taux de logements sociaux approche les 7 %. Par ailleurs, en 2020, le taux de vacance du parc social était nul (2,5 % pour la Métropole). Le taux de rotation s'élevait à 12 % (13,3 % pour la Métropole).

Au 30 juin 2022, le fichier partagé de la demande en logement social indique une faible demande sur cette commune et fait état de 76 demandes en cours sur les 11 980 à l'échelle métropolitaine.

Parmi celles-ci 31 sont en premier choix et 31 émanent de ménages déjà logés dans le parc social. Le délai moyen d'attribution était de 6,2 mois en 2019 (9,6 mois pour la Métropole) et le taux de tension de 2,6 demandes pour 1 attribution (2,9 pour la Métropole). En 2019, 5 % des logements du parc privés étaient vacants (4,4 % à l'échelle métropolitaine).

Le nombre de logements autorisés est également faible au regard du nombre autorisé sur le territoire métropolitain : 31 logements autorisés par an entre 2015 et 2020 (1 644 pour la Métropole), soit 1,4 logement autorisé par an pour 1 000 habitants.

En ce qui concerne les transports en commun, les habitants bénéficient du service de transport à la demande du SMTC, mais pas de lignes T2C régulières. Des autocars TER et Transdôme s'arrêtent pour prendre et déposer des voyageurs sur leur route vers et depuis Clermont-Ferrand. Mais, un seul bus le matin vers Clermont-Ferrand et un seul bus le soir en provenance de Clermont-Ferrand desservent 4 des 12 hameaux de la commune. Le hameau de Theix est le seul desservi par 4 bus le matin en direction de Clermont-Ferrand, et bénéficie de 2 bus en provenance de Clermont-Ferrand en fin d'après-midi. La commune ne dispose pas de gare ferroviaire. Ce faible cadencement ne permet pas de considérer cette commune comme bénéficiant d'un service de transport en commun suffisant pour assurer une desserte aux bassins d'emplois.

Le bassin de vie et d'emploi de Saint-Genès-Champanelle est celui de Clermont-Ferrand (25 min en voiture et entre 20 et 30 min en car).

La commune représente un faible bassin d'emploi, qui n'est pas source d'une demande en logement de la part de la population active. D'après l'INSEE, 19,7% des actifs de la commune de Saint-Genès-Champanelle travaillent sur leur commune de résidence contre 44% pour l'ensemble des communes de la Métropole. La commune compte 1 044 emplois et 1 696 actifs soit un taux de concentration de l'emploi de 61,6 % (Métropole : 137,9 %).

Propositions :

Après croisement des argumentaires et justificatifs ci-dessus, et notamment au regard des indicateurs suivants : faible demande de logement social sur la commune couplée à la vacance du parc privé, faible desserte en transports en commun pour accéder au bassin de vie et d'emploi de Clermont-Ferrand, faible dynamique immobilière, il est proposé de solliciter l'exemption du dispositif SRU pour la période triennale 2023-2025 pour la commune de Saint-Genès-Champanelle au titre de la faible attractivité du territoire du fait de l'isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants.

Pour ce faire, il est proposé de confirmer à la Métropole le souhait de la commune d'être exemptée.

Pour mémoire, le PLH 2023-2028 prévoit sur la période de 6 ans la production de 100 à 120 logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux et dont 20% de logements en accession abordable à Saint-Genès-Champanelle. Des emprises foncières ont d'ores et déjà été localisées, dont le projet d'éco-bourg, au sein duquel il est prévu 30 à 35 logements locatifs sociaux (dont quelques-uns destinés à l'accession sociale sous forme de PSLA, et 15 à 20 dans le cadre d'une opération dédiée à l'accueil des seniors avec des services adossés au logement).

Suite à l'exposé de Monsieur François REPOLT, adjoint à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire,

Le Conseil municipal décide à l'unanimité des voix représentées :

- **de solliciter la procédure d'exemption du dispositif SRU, comme proposé par Clermont Auvergne Métropole pour la commune de Saint-Genès-Champanelle pour la prochaine triennale SRU de 2023 à 2025,**
- **d'autoriser le maire, ou son représentant, à signer les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette décision. Le cas échéant, les éléments justificatifs seront adaptés et mis à jour en fonction des attendus du décret à paraître.**

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits
Au registre sont les signatures

Pour le maire empêché, le 1^{er} adjoint,

Éric HAYMA



Affiché le

Transmis au contrôle de légalité le