

OCTOBRE 2024

Genas *le dossier*

HORS-SÉRIE N°2

SPÉCIAL LOGEMENT SOCIAL

**DÉFENDONS
LE MODÈLE
GENASSIEN !**

LA VILLE
genas
nature

“En dépit de nos efforts constants depuis 2008, nous sommes pris en étau par une loi ignorant les réalités locales.”



Daniel Valéro, maire de Genas,
vice-président du Département du Rhône,
1^{er} vice-président de la CCEL

L'ÉTAT ORDONNE À GENAS DE PAYER À PARTIR DE CETTE ANNÉE ET PENDANT TROIS ANS UNE AMENDE AU TITRE DE LA NON-ATTEINTE DU QUOTA OBLIGATOIRE DE LOGEMENTS SOCIAUX. CETTE AMENDE SERA DE 1,250 MILLION D'EUROS EN 2024. UN MONTANT MULTIPLIÉ PAR DEUX, ET ELLE AUGMENTERA ENCORE EN 2025. POURTANT, LA COMMUNE A DIALOGUÉ, TEMPORISÉ, ARGUMENTÉ... MAIS SANS SUCCÈS. ELLE A DONC POSÉ UN RECOURS GRACIEUX, PUIS UN RECOURS CONTENTIEUX DEVANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF. EXPLICATIONS DE DANIEL VALÉRO.

Pourquoi une telle amende et de manière subite ?

La préfecture du Rhône a décidé de durcir le ton, pour nous, mais aussi de nombreuses communes du Rhône et de la Métropole de Lyon. Elle dit vouloir un sursaut, mais sans intégrer nos contraintes. Certes, Genas a pris du retard depuis l'adoption de la loi, mais, depuis 2008, nos efforts de rattrapage sont réels. Depuis cette date, nous avons construit 403 logements aidés, ce qui relève de l'exploit à Genas, où le prix élevé du foncier est une entrave à notre marge de manœuvre, alors même que la crise sanitaire puis la conjoncture économique ont mis un coup de frein à la promotion immobilière. >>>

SCoT

>>>

Dès lors, comment faire face ?

Face au montant indécent de l'amende infligée par la Préfète, nous avons déposé un recours gracieux afin de poursuivre le dialogue avant toute action contentieuse. Dans un courrier daté du 14 février dernier, nous avons détaillé au long de quinze pages, toutes les raisons pour lesquelles cette sanction est parfaitement disproportionnée et de nature à menacer notre équilibre financier, auquel nous sommes tant attachés. Mais notre requête a été rejetée, ce qui met un terme à la possibilité de dialoguer et nous a obligés à engager une procédure contentieuse.

Êtes-vous contraint de payer l'amende dès maintenant ?

Oui ! Et ce montant s'apparente à une dangereuse mainmise de l'État sur les communes. Vouloir répondre aux objectifs de production par une politique du chiffre est parfaitement inconséquent. Les élus locaux sont les mieux placés pour orienter la politique du logement sur leurs territoires. Que la préfecture nous entende plutôt que de casser notre projet basé sur une croissance douce et souhaité ultramajoritairement par les Genassiens eux-mêmes ! Les habitants ne veulent pas voir la ville grandir trop vite et me demandent de réguler autant que possible les effets dévastateurs de la densification urbaine sur le vivre-ensemble, la santé et la préservation de l'environnement.

Reste-t-il du foncier disponible à Genas ?

Très peu ! Et ce malgré notre collaboration avec l'Epora, l'opérateur foncier de l'État. Il faut avoir conscience de la situation du marché de l'immobilier qui s'effondre depuis trois ans. En dépit de nos nombreuses signatures de permis de construire pour des bâtiments collectifs, la plupart des programmes sont au point mort, car il n'y

a plus d'acheteurs... ni de vendeurs privés acceptant de baisser leurs prix, qu'on le veuille ou non, nous ne pouvons pas tenir les quotas. La préfecture nous éconduit, sans entendre nos arguments ; elle nous incite presque à augmenter les impôts pour payer l'amende. De surcroît, accueillir davantage de logements contribue à tendre notre offre de services communaux, par exemple pour le fonctionnement des écoles ou des crèches, tout en raréfiant nos ressources puisque la taxe d'habitation n'existe plus et que la compensation financière versée par l'État n'est pas à la hauteur ! Et le logement social est exonéré de taxe foncière.

Quelles sont les autres pressions pesant sur les communes ?

La France a le secret de tout complexifier. Aujourd'hui, la broussaille administrative est d'une densité inimaginable. Entre la loi Zan (Zéro artificialisation nette), le PLU, le PLH, le SCoT (Schéma de cohérence territoriale)... c'est l'asphyxie pure et simple. Sans compter que la préfecture vient aussi de retoquer le Contrat de mixité sociale (CMS)* que nous lui avons proposé. J'ai le sentiment d'arriver au bout du bout pour maintenir notre rêve genassien, sans aucune marge de manœuvre. Mais je continuerai à me battre, car je suis ainsi fait et voue une passion à cette ville de Genas que je connais si bien et dans laquelle j'aime vivre, car elle ne ressemble, pour l'instant, à aucune autre !

Quel est le calendrier de la procédure contentieuse en cours ?

Nous avons déposé le recours contentieux en avril, il ne faut pas attendre une réponse des tribunaux avant l'année prochaine. Je déplore une telle absence d'écoute de l'État. Elle nous oblige à aller devant les tribunaux pour faire entendre nos arguments, avec son cortège de mois, voire d'années, à attendre la réponse, sans parler de l'argent gaspillé pour constituer ce recours.

CMS

En flashant ce QR code, comprenez encore mieux la situation genassienne : lois, réglementations, documents stratégiques d'orientation...

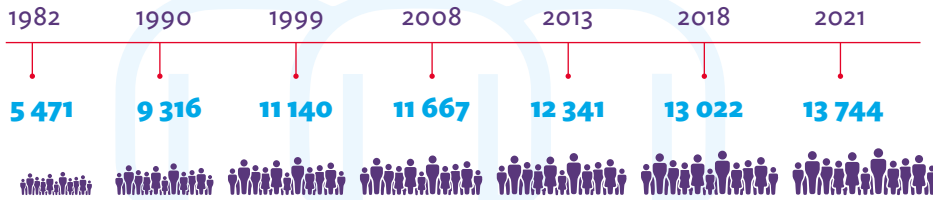
v



* Dispositif liant l'État et les communes carencées en logements locatifs sociaux qui précise les moyens engagés par les municipalités pour la production de logement social.

L'OBJECTIF TENU D'UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DOUCE

L'évolution du nombre de Genassiens.



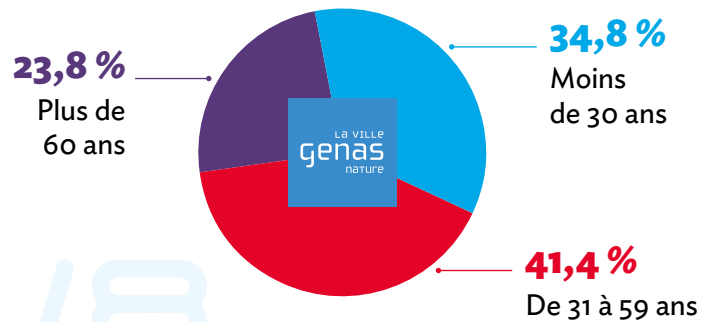
1,1%

Le taux moyen de variation annuelle du nombre d'habitants entre 2008 et 2018, alors que la population de Genas a été multipliée par quatre entre 1968 et 2008, date d'élection de la municipalité actuelle.

16 218

Le nombre d'habitants attendus en 2030 selon les projections estimées par le SCoT, document d'orientation voté en 2010 au sein duquel il est très difficile de faire prendre en compte les spécificités de Genas et de la Communauté de communes de l'Est lyonnais (CCEL). Cela alors que les services de l'État nous demandaient à l'époque des projections supérieures à 20 000 habitants.

Une ville équilibrée.



+ de 2 000

Le nombre d'entreprises à Genas.

8 000

Le nombre d'emplois sur la commune, dont 6 670 salariés du secteur privé.



GENAS CONSTRUIT PAS À PAS

Gros plan sur les leviers actionnés et les opérations réalisées

MALGRÉ DE NOMBREUX FACTEURS INDÉPENDANTS DE SON ACTION, LA COMMUNE DÉFEND SON RÔLE D'ACTEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX AU MOYEN DE DIFFÉRENTS LEVIERS.

- **La cession de parcelles communales** à des bailleurs sociaux pour entreprendre des opérations à vocation 100 % sociale comportant de 6 à 25 logements sociaux à un prix très modéré.
- **Une majoration de la subvention Habitat** communale en faveur des bailleurs sociaux pour faciliter leur production. D'un montant initial de 30 euros du mètre carré, cette subvention a été majorée à 50 euros. Des garanties d'emprunt sont également accordées aux bailleurs par la Municipalité quand la CCEL n'y pourvoit pas.
- **Des dispositions spécifiques** prévues dans le PLU de 2019 avec une servitude de mixité sociale imposant, dans les zones urbaines d'habitation, un minimum de 30 % de logements sociaux pour toute opération d'au moins 4 logements. Une obligation plus stricte que la loi qui impose ce taux uniquement à partir de 12 logements.
- **Pas moins de 12 Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)** imposant a minima un objectif de 30 % de logements sociaux sur leurs périmètres, majoré à 40 % pour deux d'entre elles. Un nombre important pour une commune de la taille de Genas.
- **14 emplacements réservés** exigeant des programmes comportant de 40 à 100 % de logements sociaux.
- **La mise en place de nouvelles formules d'accession à la propriété.** À Azieu, au-delà du quota obligatoire

12,25 % 

Le taux de logements locatifs sociaux à Genas au 1^{er} janvier 2023, contre **5,94 % en 2008** au début du premier mandat de Daniel Valéro.

Ancienneté du parc social

Moins de **10 ans** : **44 %**
Entre **10 et 20 ans** : **28 %**
Entre **20 et 40 ans** : **25 %**
Plus de **40 ans** : **3 %**



16 ans

L'âge moyen d'un logement social à Genas.



Taille des logements sociaux

1 pièce : **3 %**
2 pièces : **19 %**
3 pièces : **37 %**
4 pièces : **36 %**
5 pièces : **4 %**



Top 3 des bailleurs sociaux à Genas

1. **HLM Immobilière Rhône-Alpes 3F** : **177** logements
2. **Deux Fleuves Rhône Habitat** : **162** logements
3. **Grand Lyon Habitat** : **71** logements



Logements
rue Jean Jaurès
(Deux Fleuves Rhône Habitat).



Logements
place François Guigard
(Groupe 3 F).

de 30 % de logements sociaux, la commune a obtenu 16 logements supplémentaires en Prêt social location accession (PSLA). Neuf logements ont été ainsi attribués à des Genassiens. Au terme d'une période de location, les ménages sous plafonds de ressources pourront ainsi devenir propriétaires en bénéficiant d'un plafonnement du prix de vente et de la mensualité de remboursement.

Deux prochains programmes de logements à Vurey et à Azieue comporteront aussi des accessions de type Bail réel solidaire (BRS), dispositif réduisant le coût d'achat de 30 à 50 %. Pour tenter de réaliser celui de Vurey, conduit avec Deux Fleuves Rhône Habitat (nouveau nom de l'Opac du Rhône), la Ville a décidé de renoncer à au moins 1,3 million de recettes sur la vente des terrains

à Deux Fleuves Rhône Habitat pour équilibrer l'opération.

- **La signature de plusieurs Contrats de mixité sociale (CMS)**, dispositifs liant l'État et les communes carencées en logements sociaux autour d'objectifs. Le dernier approuvé à Genas concernant la période 2017-2022, mais la préfecture a rejeté celui présenté par la

Ville pour 2023-2025 prévoyant pourtant la construction de 89 logements sociaux, un nombre réaliste qu'elle a jugé non recevable.

- **Des contacts très réguliers** avec les bailleurs sociaux afin de leur faciliter au maximum leurs démarches et possibilités de développement sur la commune.

La part des logements sociaux réservés aux Genassiens est de 50 %

avec une attention particulière portée aux familles monoparentales et aux pompiers, grâce au combat de la Ville pour maîtriser une partie de l'attribution. En 2008, au début du premier mandat de Daniel Valéro, cette part était de 10 %.



Quelques programmes sociaux récents

Impasse des Fileuses (CLTB) : 15 logements, dont 6 sociaux

Rue Danton (Villa Léo) : 18 logements, dont 6 sociaux

Rue de la République (Marianne I) : 47 logements, dont 16 sociaux



Quelques programmes sociaux en cours

Rue Jean Jaurès (Alliade, Priams) : 99 logements, dont 31 sociaux

Rue Salengro (Sier et Beati) : 186 logements, dont 58 sociaux

Rue de l'Égalité (Prestibat) : 37 logements, dont 11 sociaux

Rue Victor Hugo (Arcole) : 33 logements, dont 10 sociaux

Impasse des Chaumes (BRCV) : 26 logements, dont 8 sociaux

Rue Jean Jaurès (Prom-s) : 23 logements, dont 7 sociaux

Rue Pasteur (NEXITY) : 46 logements, dont 14 sociaux

MOTS ET CHIFFRES ÉCLAIRANTS

La sanction

Selon la loi, les communes ont l'obligation de s'acquitter d'une pénalité équivalente à 20 % du potentiel fiscal habitant par logement social manquant. Si elles sont épinglées par un arrêté de carence, elles peuvent voir cette somme majorée par la préfecture jusqu'à 500 %. Pour Genas, la sanction a été majorée, fin 2023, de 270 %.

30%

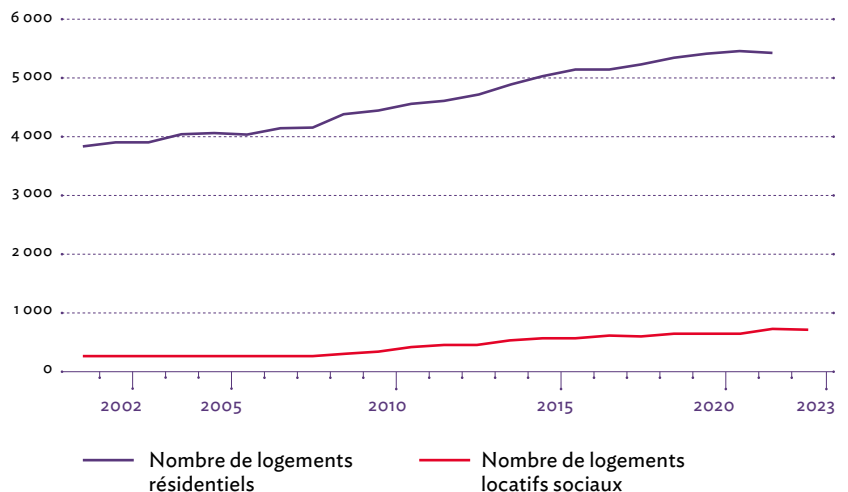
D'après le PLU de la Ville de Genas,

les nouvelles constructions doivent comprendre au minimum 30 % de logements sociaux, ce qui induit la création d'un logement social chaque fois que 4 logements sont produits au sein d'une opération d'habitat collectif. La loi exige seulement 1 logement social pour 12... saluons là aussi l'effort consenti par Genas !

21

Le nombre de communes du Rhône et de la Métropole écopant en 2023 d'un constat de carence.

Évolution du nombre de résidences principales et des logements locatifs sociaux depuis 2001



La ville de Genas, premier attributeur !



La Ville
50 % des logements sociaux neufs



L'État
30 %



Les bailleurs
20 %



3 fondamentaux pour comprendre la situation genassienne

1 UN RETARD QUI NE DATE PAS D'HIER

Au 1^{er} janvier 2008, lorsque la nouvelle équipe municipale conduite par Daniel Valéro prend ses fonctions, Genas comptabilise 246 logements sociaux, soit seulement 5,94 % des résidences principales. « La commune affichait un retard très important en matière de production de logements sociaux, alors même que la loi existait déjà, indique Daniel Valéro. Nous avons donc redoublé d'efforts et nous sommes inscrits dans tous les dispositifs proposés par l'État : collaboration avec l'Epura, acquisitions foncières au profit des bailleurs... Les échanges avec la Préfecture ont été constructifs jusqu'en 2023 pour trouver des lignes convergentes entre les objectifs de production, les contraintes de notre territoire et les efforts réalisés ».

2 DE 246 LOGEMENTS SOCIAUX EN 2008 À 649 EN 2022

Grâce à ces efforts, Genas est passé de 5 à 12 % de logements sociaux en 16 ans. La Ville en compte aujourd'hui 649, dont 403 produits depuis 2008. « Le rattrapage considérable exigé ne peut véritablement se comprendre sans le comparer avec le déficit creusé dans ce domaine avant ma prise de fonction et sans le rapporter au nombre de mètres carrés des résidences principales, précise Daniel Valéro. Sur la période de janvier 2001 à janvier 2008, on s'aperçoit que la production de logement social est restée pour le moins modérée : de 5,19 % des résidences principales à 5,94 %. Sur ces 7 années, seulement 49 nouveaux logements sociaux ont été produits ! En revanche, sur la période 2008-2015, la commune a livré 269 nouveaux logements sociaux, soit 5 fois plus que sur la période septennale précédente. Le nombre de logements sociaux à Genas a ainsi augmenté de près de 260 % en 15 ans ». Pour mémoire, le taux de logements sociaux en France est de 15,6 % et de 12,7 % dans le Rhône, sachant que 60 % des communes sont en dessous des objectifs fixés par l'État. Genas propose en outre 44 % des logements sociaux de la CCEL, alors que la ville représente seulement 33 % de sa population.

3 LA VILLE ACTRICE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Sur les 3 dernières années, la Ville a accordé des permis de construire pour 536 logements, dont 168 sociaux. Ces permis sont en outre traités avec diligence, même quand les recours se multiplient ! Genas impose par ailleurs de 30 à 40 % de logements sociaux dans les programmes, y compris en dehors des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). En outre, elle verse chaque année des subventions aux bailleurs sociaux pour les aider à produire et leur accorde des garanties d'emprunt.

