

Annexe au Procès-Verbal

Conseil Municipal du 31 janvier 2019

Préambule :

La loi SRU (**Solidarité & Renouvellement Urbain**) a profondément modifié les règles d'urbanisme en France, notamment en ce qui concerne **le logement social**.

La loi SRU se caractérise par un ensemble de mesures visant à renforcer la démocratie et la décentralisation, à favoriser le développement durable et à privilégier la mixité sociale.

À ce titre, c'est l'article 55 de la loi SRU modifiée en 2012 qui oblige les communes à respecter certaines règles. Elles doivent en effet disposer de 20 % de logements sociaux.

Les communes ne respectant pas le quota imposé se verront prélevées de manière importante pour chaque logement manquant.

L'objectif de passer à 25 % de production de logements locatifs sociaux a été fixé car la commune de Collonges-sous-Salève est rattachée à l'aire urbaine d'Annemasse.

1^{ère} partie : Carence et droit de préemption urbain.

Un 1^{er} constat de carence a été établi en 2014, la commune de Collonges-sous-Salève ne remplissant pas ses obligations de la loi SRU en matière de réalisation de logements sociaux.

Une circulaire publiée le 28 mars 2012 précise les modalités du **transfert de l'exercice du droit de préemption au représentant de l'Etat (Préfets)** dans les communes concernées. Elle détaille aussi les conditions de délégation de ce droit aux **établissements publics fonciers d'Etat (E.P.F)**,

Une fois la carence prononcée et l'exercice du droit de préemption transféré, l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou sur lequel une opération de logements locatifs sociaux est prévue.

Les biens acquis via le droit de préemption doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant d'atteindre les objectifs de réalisation de logements sociaux qui incombent à ces communes.

A l'occasion du bilan triennal 2014/2017, seuls deux logements ont été réalisés, ce qui a eu pour effet la prolongation de la carence de 2017/2020.

Il incombe au Maire l'obligation de transmettre copie des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) au représentant de l'Etat. La décision de préemption devant être prise dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de l'avis en mairie.

Les communes carencées sont très souvent situées sur des territoires de compétence des EPF d'Etat.

Dans cette situation et dans la mesure où la compétence essentielle des EPF est leur capacité à capter le foncier, le droit de préemption est alors délégué à celui-ci.

Il convient également de rappeler que la commune, lors de l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme le 09 mars 2017, a retranscrit cette volonté de rattraper ce retard en matière de production de logements locatifs sociaux en actant l'obligation de réalisation de 40 % de logements locatifs sociaux pour toute opération de construction comportant plus de 8 logements et/ou plus de 600 m² de surface de plancher.

2ème partie : Bilan & objectifs

L'objectif à réaliser pour cette seconde période de carence est la réalisation de 110 logements sociaux.

➤ Plusieurs projets correspondants à l'objectif ont été validés et sont en cours de réalisation en 2019 à savoir :

- Opération « **Les Frontalys** » (SA MONT BLANC) : construction de 21 logements locatifs sociaux ;
- Opération « **Les Varappes** » (SA MONT BLANC) : construction de 23 logements locatifs sociaux ;
- Opération « **Rose In Wood** » (COGEDIM SAVOIE LEMAN) : construction de 32 logements locatifs sociaux ;
- Opération « **Les Manessières Ouest** » (SCCV de BEAUMONT) : construction de 64 logements locatifs sociaux ;
- Opération « **Les Manessières Est** » (SCCV MANESSIERES EST) : construction de 4 logements locatifs sociaux ;
- Opération « **FIM Promotion** » (SCCV COLLONGES GENEVE) : construction de 12 logements locatifs sociaux.

Soit 156 logements locatifs sociaux accordés sur cette période.

➤ Le Préfet, via l'EPF, a également préempté les terrains suivants :

- Terrains « **DELAUNAY** » (secteur Sur Plan) : opération projetée de 55 logements locatifs sociaux (portée par la SA MONT BLANC) ;
- Terrains SARL ALPES RT (chemin des Bornands) : environ 14 logements locatifs sociaux pourraient être réalisés ;
- Terrains AMOMO (route des Crêts) : environ 20 logements locatifs sociaux pourraient être réalisés.

Tout laisse à penser que la volonté affichée de la commune à sortir de sa carence, tout en annulant les « amendes » de l'ordre de 135.000 € annuels, produit les effets escomptés avec 156 logements réalisés ou en cours de réalisation pour la période 2017/2020.

Au regard de la politique menée en matière de logements sociaux pilotée par l'Etat aux côtés de la commune, il semblerait que la commune atteindrait ses objectifs et sortirait au terme de cette période en fin 2020 de sa carence.

A ce titre la commune de Collonges-sous-Salève pourrait récupérer son droit de préemption urbain à l'issu du bilan triennal.

En ce qui concerne la prochaine période 2021/2023, l'objectif de 115 logements semble bien engagé dans la mesure où le « surplus » 2020 (45 logements acquis en terme de différentiel) plus les préemptions en cours ou en instance de validation par l'Etat permettrait de combler notre déficit en matière de logements sociaux.