



Chambre régionale des comptes
de Rhône-Alpes

Le Président

Lyon, le 15/12/2009

N° _____

Recommandée avec A.R.

REF : ma lettre n° 2447 du 23 octobre 2009

P.J. : 1

Madame le Maire,

Par lettre citée en référence, je vous ai communiqué le rapport d'observations définitives de la chambre régionale des comptes concernant la gestion de la commune de Saint-Egrève au cours des exercices 2003 et suivants.

En l'absence de réponse écrite de votre part dans le délai d'un mois fixé par l'article L. 243-5 du code des juridictions financières, je vous notifie à nouveau ce rapport.

En application du même article, vous avez l'obligation de communiquer le rapport d'observations de la chambre à votre assemblée délibérante, dès sa plus proche réunion. Il doit faire l'objet d'une inscription à l'ordre du jour de celle-ci, être joint à la convocation adressée à chacun de ses membres et donner lieu à un débat.

Ce rapport devenant communicable dès cette réunion à toute personne qui en ferait la demande, conformément à l'article R. 241-18 du code des juridictions financières, je vous serais obligé de bien vouloir m'indiquer à quelle date ladite réunion aura eu lieu.

En application de l'article R. 241-23 du code des juridictions financières, une copie du rapport d'observations est, en outre, communiquée au préfet et au trésorier-payeur général de l'Isère.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Michel-Pierre PRAT

Madame Catherine KAMOWSKI
Maire de Saint-Egrève
Mairie
38120 SAINT-EGREVE

RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES

COMMUNE DE SAINT-EGREVE

(Département de l'Isère)

Exercices 2003 et suivants

SOMMAIRE

1-	PRESENTATION DE LA COMMUNE	4
2-	EXAMEN DES RISQUES FINANCIERS	4
3-	LE LOGEMENT SOCIAL.....	6
3.1-	Les compétences.....	6
3.2-	Les objectifs fixés.....	7
3.2.1-	Objectifs avant 2004	8
3.2.2-	Objectifs après 2004	8
3.3-	Les réserves foncières	10
3.4-	Les réalisations.....	11
3.4.1-	Les données statistiques.....	11
3.4.2-	Les logements construits au regard des dispositions de la loi SRU.....	11
3.4.3-	La réalisation des logements au regard des objectifs fixés par le PLH	12
3.5-	Le prélèvement sur les ressources fiscales	13
ANNEXES		15
1 – Capacité d'autofinancement		15
2 - Résultats		15
3 – Charges de personnel		15
4 – Statistiques logements.....		16
5 – Réalisations de logements et objectifs loi SRU.....		16
6 – Réalisations de logements et objectifs du PLH.....		16
7 – Permis de construire délivrés.....		17

La chambre régionale des comptes de Rhône-Alpes a procédé, dans le cadre de son programme de travail, au contrôle des comptes et à l'examen de la gestion de la commune de Saint-Egrève pour les exercices 2003 et suivants.

Le contrôle a été engagé par lettre en date du 17 janvier 2008, adressée à M^{me} Catherine Kamowski, maire de la commune.

Les investigations ont porté plus particulièrement sur les points suivants :

- L'examen des risques financiers,
- Le logement socila.

L'entretien préalable prévu par l'article L. 243-1 du code des juridictions financières a eu lieu le 28 mai 2008 avec M^{me} Catherine Kamowski.

Lors de sa séance du 13 août 2008, la chambre a formulé des observations provisoires qui ont été adressées le 4 mai 2009 à M^{me} Catherine Kamowski, ainsi que, pour celles le concernant, à M. Didier Migaud, président de l'établissement public foncier de la région grenobloise.

Après avoir examiné les réponses écrites, la chambre, lors de sa séance du 30 septembre 2009, a arrêté les observations définitives reproduites ci-après.

1- PRESENTATION DE LA COMMUNE

Située en périphérie nord de Grenoble, entre le massif de la Chartreuse et la rivière Isère la commune de Saint-Egrève compte 15 691 habitants. Sa proximité avec Grenoble explique la présence d'une zone commerciale importante et la pression foncière qu'elle subit.

Les comptes de la commune comprennent plusieurs budgets annexes :

- le service des eaux,
- le service économique de gestion locative,
- et le service d'aménagement en 2003, ce service a été transféré au budget principal de la commune en 2004.

La commune est membre de la communauté d'agglomération de Grenoble Alpes Métropole (METRO), du syndicat mixte du parc national régional de Chartreuse et de l'association départementale Isère Drac Romanche.

2- EXAMEN DES RISQUES FINANCIERS

La capacité d'autofinancement brute consolidée (budget général et budgets annexes) est positive sur la période et permet après remboursement en capital des emprunts de dégager une CAF nette conséquente.

Le fléchissement de l'année 2005 retracé par les fiches de la DGCP, s'explique par le remboursement anticipé d'emprunts ayant fait l'objet d'une renégociation (pour 1 870 000 €). Si on déduit cette somme, la CAF nette du budget principal est de 2 882 420 € en 2005.

Toutefois la chambre constate un fléchissement de la CAF nette due à une croissance des recettes réelles d'exploitation (+ 1 % de 2003 à 2006) plus faible que celles des dépenses réelles de fonctionnement (+ 5,4 % de 2003 à 2006) (annexe 1).

Saint-Egrève (BG)	2003	2004	2005	2006	Evolution
Recettes Réelles Fonctionnement hors produits de cessions immobilières (compte administratif « équilibre financier »)	22 675 918 €	23 119 098 €	22 281 046 €	22 910 900 €	1 %
Dépenses Réelles Fonctionnement hors ICNE, indemnités de renégociation, remb ch pers (compte administratif « équilibre financier »)	17 529 159 €	17 729 817 €	17 292 808 €	18 474 531 €	5,4 %

Le résultat (d'investissement et de fonctionnement) du budget général à la clôture de l'exercice est excédentaire pendant toute la période contrôlée.

En tenant compte des restes à réaliser, l'excédent s'élève à 1,274 M€ en 2005 et à 2,7 M€ en 2006 (annexe 2).

Le résultat des deux sections du budget général consolidé des budgets annexes, à la clôture de l'exercice, est également excédentaire de 2003 à 2006. Les excédents (sans les restes à réaliser) croissent de plus de 10 % par an.

En tenant compte des restes à réaliser, l'excédent s'élève à près de 2 M€ en 2005 et à 3,5 M€ en 2006.

Les dépenses de fonctionnement comprennent essentiellement les charges nettes de personnel (plus de 60 % durant la période contrôlée) et les charges à caractère général (21 % de 2003 à 2006), parmi lesquelles les frais d'énergie et d'électricité constituent le poste le plus important (550 k€ en 2006) en forte hausse entre 2005 et 2006 (17 %).

Les charges nettes de personnel s'élèvent à 767 € par habitant en 2006 pour le seul budget général et avoisinent 780 € avec les budgets annexes (annexe 3) et sont en augmentation sur la période (+ 9 %).

Ces montants sont supérieurs de 40 % à la moyenne nationale des communes de même strate démographique était de 534 € pour le seul budget général en 2006. Cette situation trouve son origine dans les nombreux services réalisés en régie directe (comme la restauration, l'école de musique, la compétence petite enfance...) et qui ne sont donc pas confiés à des prestataires extérieurs.

La chambre constate que l'importance des charges de personnel qui représentent plus de 60 % des dépenses réelles d'exploitation de 2003 à 2006, provient des nombreux services offerts à la population et exercés en régie directe. Toutefois la chambre constate que ce poste de dépenses augmente plus fortement (+ 9 %) que les recettes de fonctionnement (5,4 %).

Un examen approfondi des dépenses de personnel a par ailleurs permis de constater que les frais de remplacement des personnels (pour les agents non titulaires) ont représenté entre 3 et 6 % du total de la masse salariale (384 k€ soit 3 % de la masse salariale en 2003, et 722 k€ soit 6 % en 2006).

La chambre s'étonne de l'importance de ces coûts résultant selon la déclaration de la municipalité, d'un absentéisme important pour les années sous revue mais qui est en diminution constante.

Calculé à partir des charges nettes de personnel et de l'annuité de la dette, le ratio de rigidité dépasse en 2003 le seuil d'alerte fixé à 0,67 pour les communes de plus de 10 .000 habitants. Même s'il est redevenu inférieur au seuil d'alerte dès 2004, il en reste proche.

Indicateur rigidité des charges structurelles	2003	2004	2005	2006
Frais bruts personnel + Annuité dette (intérêts + capital) hors ICNE	15 765 743 €	15 266 102 €	14 432 782 €	15 035 372 €
(Personnel brut + Annuité dette)/RRF du BG	0,695	0,66	0,647	0,656

L'encours de dette représente une part importante des recettes réelles de fonctionnement de 2004 à 2006 (65 % en 2006), ce qui est assez proche du seuil d'alerte de 67 % pour les communes de plus de 10.000 habitants.

L'encours de dette représente plus de 3 ans de CAF brute fin 2006 (près de 3,3 ans). Il était inférieur à 3 ans de 2003 à 2005. Si le ratio de désendettement apparaît ainsi favorable pour la commune, l'encours des emprunts et dettes assimilées s'est accru de près de 12 %, tous budgets confondus, entre 2004 et 2006. La chambre prend note de la déclaration de l'ordonnateur mettant en évidence le désendettement en 2007 et 2008.

En conclusion, la chambre relève que la situation de Saint-Egrève ne présente pas présenter de risques financiers à court terme, et révèle une capacité d'autofinancement nette importante et un encours de la dette représentant moins de 4 ans de CAF brute. Toutefois, elle attire l'attention de l'ordonnateur sur l'importance des frais de personnel, le fort coefficient de rigidité des dépenses et une augmentation en cours d'amélioration de l'encours de la dette.

3- LE LOGEMENT SOCIAL

3.1- Les compétences

En matière de logement social, l'action de la commune de Saint-Egrève est encadrée par les dispositions du Plan local de l'habitat (PLH) qui relève des compétences de la communauté d'agglomération de Grenoble Alpes Métropole dont elle est membre.

Le programme local de l'habitat (PLH) conçu en 1995 a été actualisé.

Par délibération du 17 décembre 2004, le conseil de communauté a approuvé le nouveau PLH et arrêté la nouvelle programmation territorialisée à six ans des objectifs de production de logements privés et sociaux sur la période de 2004 à 2009.

Par ailleurs, la METRO et le département de l'Isère ont créé l'Etablissement public foncier local de la région grenobloise (EPFLRG) en lui donnant pour mission la maîtrise du foncier dans les secteurs à évolution rapide, la maîtrise de son coût pour les opérations de logement social, le développement économique et la réhabilitation des friches urbaines.

Aux termes des statuts, *« l'EPFLRG est compétent pour réaliser pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2, ou de la réalisation d'actions et opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ».*

« L'établissement a vocation à acquérir, gérer et céder tout tènement foncier, bâti ou non bâti, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique. Il peut réaliser les travaux nécessaires à la bonne gestion des terrains et immeubles dont il est propriétaire, notamment tous travaux utiles de dépollution et de démolition ».

Dans ce contexte, la commune dispose pour la mise en œuvre d'une politique de logement de deux outils principaux : le plan local d'urbanisme et les réserves foncières.

3.2- Les objectifs fixés

A Saint-Egrève le nombre total de logements locatifs sociaux représente moins de 20 % des résidences principales au sens de l'article L. 302-5 du CCH code de la construction et de l'habitation.

Avec une population de 3 500 habitants et son appartenance à une agglomération de plus de 50 000 habitants, elle est soumise aux dispositions de l'article L. 302-8 du CGCT, selon lesquelles *« le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales ».*

« Toutefois, lorsqu'une commune appartient à un communauté d'agglomération compétente en matière de programme local de l'habitat, celle-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales ».

« A défaut de programme local de l'habitat approuvé avant le 31 décembre 2001, la commune prend sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux prévus au premier alinéa ci-dessus » (de l'article L. 302-8 du CCH).

3.2.1- Objectifs avant 2004

Le PLH approuvé par la METRO avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), n'ayant pas été révisé en vue de fixer l'objectif de réalisation de logements sociaux, le conseil municipal de Saint-Egrève a décidé de prévoir, pour la période de 2002 à 2004, un accroissement net du nombre de logements sociaux de 22 % du nombre de logements sociaux manquants, soit la réalisation de 96 logements, répartis de la manière suivante :

- pour 2002, 25 logements « PLUS » (programme Corporallière) et 36 PLUS (les Vergers de la Monta), opérations terminées,
- pour 2003, 25 logements « PLUS » ("Pont de Vence", opération terminée),
- pour 2004, 10 logements « PLUS » (ex-gendarmerie).

3.2.2- Objectifs après 2004

- Les objectifs fixés dans le PLH pour Saint Egrève

Le PLH de l'agglomération grenobloise, arrêté par délibération du 6 février 2004, fixe pour la commune de Saint Egrève un objectif de logements à réaliser au cours de la période de 2004 à 2008 est de 392 dont 247 logements privés et 145 logements sociaux soit un rythme annuel moyen de 49 logements privés et 29 logements sociaux.

Par délibération du 6 mai 2004, le conseil municipal de Saint-Egrève, a émis un avis favorable au projet de PLH tel qu'arrêté le 6 février 2004 et approuvé la fiche territoriale communale décrivant les objectifs de production d'offre de logements pour la période 2004-2008.

Ces objectifs fixés ont été modifiés par la délibération du 17 décembre 2004 du conseil de communauté de la METRO qui a approuvé le PLH, afin de tenir compte notamment des dispositions de l'article 61-III de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (modifiant l'article L. 302-1 du CCH), définissant une nouvelle durée et un nouveau contenu du PLH. Dorénavant, le PLH est établi pour une durée au moins égale à six ans (au lieu de cinq).

Pour la commune de Saint-Egrève, l'objectif fixé est de réaliser, sur cette période, 564 nouveaux logements (soit 94 logements par an) décomposés comme suit :

- 278 logements privés,
- 166 logements sociaux familiaux (au sens de la loi SRU),
- et 120 places d'hébergement supplémentaires, soit 20 places d'hébergement par an, représentant au total 40 logements sociaux équivalents au sens de l'article L. 302-5 du CCH¹.

¹ En ce qui concerne les logements foyers pour personnes âgées ou handicapées, les foyers pour jeunes travailleurs, et les foyers de travailleurs migrants, si le logement n'est pas autonome, "le nombre de logements équivalents est obtenu en retenant la partie entière issue du calcul effectué à raison d'un logement pour trois lits en logements-foyer ou pour trois places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale" (article R. 302-14 du CCH).

- Les objectifs fixés dans le PLU approuvé le 8 juin 2006 :

Le rapport de présentation du PLU rappelle que Saint-Egrève se doit d'offrir un habitat diversifié sur tout le territoire de la commune. « *L'habitat doit intégrer dans chacune de ses opérations nouvelles, de restructuration ou de rénovation, un pourcentage de logements sociaux aidés de 30 % selon les lieux et l'importance des programmes* » (page 168).

L'objectif de l'article 55 de la loi SRU est pris en compte dans le PLU de deux manières :

- obligation d'affecter, pour toute opération de six logements et plus, 30 % du nombre total de logements projetés sur l'unité foncière d'origine au logement aidé, en vue de répondre à l'objectif de mixité sociale dans l'habitat urbain de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme,

- inscription de tènements en emplacements réservés au titre de l'article L. 123-2 b) du code de l'urbanisme.

Le règlement des zones UM du PLU (correspondant à des secteurs d'activités enclavés dans le tissu urbain existant dont on envisage la transformation en zone d'habitat) prévoit que « *les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'affecter 30 % du nombre total de logements projetés sur l'unité foncière d'origine au logement aidé et de comporter des logements individuels isolés, jumelés ou groupés à hauteur de 10 % maximum du nombre total de logements projetés sur l'ensemble de l'opération* » (page 305).

Le rapport de présentation du PLU envisage les potentialités du développement urbain à l'horizon de l'année 2020.

Sur la base des capacités d'aménagement de la ville, le rapport de présentation évalue, la capacité théorique du territoire de production de logements à l'horizon des 15 prochaines années (d'ici 2020) à 1 125.

En excluant les terrains actuellement en zone d'activité dont la mutation n'est pas encore datée, la capacité théorique du territoire est évaluée à 874 logements.

Le rapport fixe pour objectif la réalisation de 753 logements privés maximum (dont 105 en secteur diffus) et de 372 logements locatifs aidés maximum (dont 45 en secteur diffus) d'ici 2020.

Cet objectif correspond à un rythme annuel moyen de 75 nouveaux logements par an, dont 50 logements privés et près de 25 logements locatifs aidés.

La chambre observe que le nombre annuel moyen de production de logements sociaux envisagé est inférieur aux objectifs du PLH. La comptabilité des objectifs fixés par le PLH d'une part et le PLU d'autre part suppose que le rythme de réalisation soit supérieur au rythme moyen envisagé pendant les premières années.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme a été approuvé le 8 juin 2006. Aux termes des dispositions de l'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme, « *trois ans au plus après la délibération portant approbation du PLU (ou la dernière délibération portant révision de ce plan), un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* ».

La chambre rappelle que la commune avait la responsabilité d'organiser ce débat avant le 8 juin 2009. Dans le cas où ce débat n'aurait pas encore eu lieu, la chambre invite la collectivité à respecter cette obligation.

3.3- Les réserves foncières

La commune n'a pas directement déterminé de politique de réserves foncières mais y concourt au travers de sa participation à l'établissement public foncier local de la région grenobloise (EPFLRG).

Les réserves foncières réalisées par cet établissement au titre de l'habitat et du logement social doivent s'intégrer dans des opérations de construction ou d'amélioration de logements à vocation sociale contribuant à améliorer la mixité sociale et urbaine par une diversification de l'offre. Les tènements s'intégrant dans une opération comportant un minimum de 20 % de logements constitutifs du parc social (au sens de la loi SRU) ou à vocation sociale (au sens de l'action sociale des collectivités) peuvent faire l'objet de réserves foncières à ce titre.

Aux termes de l'article 3.1 du règlement intérieur de l'EPFLRG, « *la durée maximale de portage², au titre de l'habitat et du logement social, est fixée à quatre ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition. Elle est renouvelable par deux tranches de deux ans, au vu des éléments justifiant de la poursuite effective des démarches nécessaires à la réalisation des projets* ».

La chambre a constaté qu'il n'y a eu qu'une seule acquisition de l'EPFLRG. A la date de la fin théorique du portage, le terrain était toujours la propriété de l'EPFLRG.

La chambre constate que le terrain appartenant à l'EPFLRG n'a pas encore été cédé et que la durée de portage a été dûment prolongée.

² La durée de portage des biens est constituée par la période séparant d'une part, la signature, par le vendeur initial, de l'acte réalisant la vente au bénéfice de l'établissement, et, d'autre part, la décision d'acquiescer auprès de l'établissement foncier.

3.4- Les réalisations

3.4.1- Les données statistiques

Les renseignements fournis par les services de la mairie, de la préfecture (selon les fiches individuelles de la dotation globale de fonctionnement DGF) et de la Direction départementale de l'équipement (DDE) relatifs aux nombres de résidences principales et de logements sociaux diffèrent sensiblement, ce qui rend mal aisé l'évaluation des objectifs (annexe 4).

La chambre a retenu les données fournies par les services de la DDE, car ils correspondent aux éléments ayant servi de base au calcul du prélèvement sur les ressources fiscales.

3.4.2- Les logements construits au regard des dispositions de la loi SRU

Selon les services de la DDE, au 1^{er} janvier 2001, le nombre de logements sociaux manquants est de 439 (soit 20 % de 6.087 résidences principales diminué des 778 logements sociaux existants).

Aux termes de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, « *l'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune* ».

L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux au titre de la période de 2002 à 2004, aurait donc dû être de 66 (soit 439 X 15 %). Or, l'accroissement net du nombre de logements sociaux est de 15 entre le 1^{er} janvier 2001 et le 1^{er} janvier 2004 (annexe 5).

Compte tenu des difficultés rencontrées par la municipalité pour respecter les objectifs fixés et des retards constatés pour faire aboutir certaines opérations, la chambre constate que le nombre de logements sociaux manquants se résorbe depuis 2004, mais que ce rythme est inférieur à celui fixé par la loi.

Pour la prochaine période triennale l'objectif doit au minimum être un accroissement net de 60 logements locatifs sociaux (soit 399 logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2007 X 15 %).

En outre, la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) a ajouté un objectif supplémentaire : « *dans les EPCI dotés d'un programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés au cours de la période triennale écoulée* ». Ces dispositions pourront conduire à un objectif supérieur.

La chambre attire l'attention de la collectivité sur les conséquences qu'impliquent dès maintenant l'engagement national pour le logement.

3.4.3- La réalisation des logements au regard des objectifs fixés par le PLH

Par rapport aux objectifs fixés par le PLH pour la période de 2004 à 2009, le nombre de logements terminés au 1^{er} janvier de l'année au sens de la loi SRU pour les années 2004 à 2007 accuse un retard de 30 logements (annexe 6).

La chambre relève que, la commune ne parvient pas à atteindre les objectifs en matière de réalisation de logements sociaux fixés par le PLH. L'écart provient pour l'essentiel des logements foyers dont le nombre est resté identique depuis le 1^{er} janvier 2003.

Par ailleurs le PLH fixe un nombre total de 94 nouveaux logements à réaliser sur 6 ans de 2004 à 2009 pour Saint-Egrève. Compte tenu du nombre de 6 235 résidences principales au 1^{er} janvier 2003, le parc total de logements prévu à terme pour 2009 est de 6 799.

Saint-Egrève au 1 ^{er} janvier de l'année	2004	2005	2006	2007
Objectif du PLH: Nb Total de nouveaux logements à réaliser sur 6 ans : 564 (soit 94 par an)	6.329	6.423	6.517	6.611
Nb de résidences principales constatées (RP)	6.299	6.386	6.369	6.459
Ecart entre objectifs du PLH et RP	- 30	- 37	- 148	- 152

L'écart entre le nombre de résidences principales constatées et celui résultant des objectifs du PLH semble s'accroître, très nettement depuis 2006, et dépasse maintenant 150 logements.

Toutefois, de 2004 à 2007, la commune a délivré des permis de construire portant sur 353 logements, soit 88 logements par an, en moyenne (annexe 7).

Les logements locatifs aidés pour lesquels un permis de construire a été délivré s'élèvent, de 2004 à 2007, à 111, ce qui représente une moyenne de près de 28 logements sociaux par an. Ce nombre correspond à l'objectif fixé par le PLH en ce qui concerne la réalisation de logements sociaux familiaux.

En revanche, parmi les permis délivrés durant cette période, aucun ne porte, semble-t-il, sur des logements foyers (hormis les 32 logements étudiants au parc de Vence, financés en PLS, dont la livraison est prévue pour mai 2008; chacun de ces logements étant compté pour un logement « autonome »).

Par ailleurs, la commune a accordé des aides financières pour 19 logements locatifs aidés. Grâce à cet effort, on obtient approximativement 130 logements sociaux, ce qui représente une moyenne de 32,5 logements sociaux par an, soit un nombre assez proche des objectifs du PLH.

En terme de permis de construire délivrés (l'objectif fixé par le PLH de construire 34 logements sociaux [familiaux et en hébergement] par an est presque atteint.

Par ailleurs, la construction pour certaines habitations ayant fait l'objet d'un permis n'a pas commencé. Il s'agit notamment :

- ♦ de 95 logements dont 28 locatifs sociaux et 67 en logements privés, sis rue de Chartreuse, (sur le terrain « Escudé Trémouillère ») dont le PC, délivré le 26 octobre 2006, a fait l'objet d'un recours contentieux en 2006,
- ♦ de 56 logements dont 17 locatifs sociaux et 39 logements privés, sis rue de Clapière, (sur le terrain « Les Violettes ») dont le PC, délivré le 27 décembre 2007, a fait l'objet d'un recours gracieux.

Au total sur les 111 logements locatifs aidés ayant fait l'objet d'un permis de 2004 à 2007, la construction de 45 logements sociaux (soit 40,5 %) n'a pas commencé du fait de recours de tiers.

3.5- Le prélèvement sur les ressources fiscales

Aux termes de l'article L. 302-7 du CCH, « à compter du 1^{er} janvier 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L.302-5 ».

« Pour toutes les communes dont le potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du CGCT est supérieur à 762,25 € l'année de la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales (au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts CGI) et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, (sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice) ».

Le potentiel fiscal de la commune de Saint-Egrève est nettement supérieur au seuil puisqu'il évolue entre (880 € par habitant en 2003, et 1 000 € en 2007).

Le montant de la contribution brute de Saint Egrève au titre de l'article L. 302-7 du CCH est supérieur à 80 000 € par an et atteint 89 630 € en 2005.

Aux termes de l'article 55 de la loi SRU, « le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre :

- des subventions foncières mentionnées à l'article L.2254-1 du CGCT,
- des travaux de viabilisation des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux,
- des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des domaines ».

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 a ajouté au titre des dépenses déductibles « la création d'emplacements d'aire permanente d'accueil des gens du voyage (aménagée en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000) ».

En outre, « si le montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante ».

Le décret n° 2001-1194 du 13 décembre 2001 précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclarations de ces dépenses par les communes (cf. article R. 302-30 à R. 302-33 du CCH).

De 2003 à 2006, la contribution nette (retracée au compte 73982 « prélèvement au titre de l'article 55 de la loi SRU ») s'élève à 57 208 € en 2003 et à 20 175 € en 2005. Elle est nulle en 2004 et 2006.

Calcul du prélèvement pour ville St-Egrève	2003	2004	2005	2006	2007
Montant du prélèvement brut	80 633,65 €	85 006 €	89 631,31 €	84 406 €	80 508 €
Dépenses déductibles (de l'année N – 2)	23 425,18 €	101 896 €	52 565,05 €	125 800 €	138 593 €
Montant de l'excédent de l'année précédente	0		16 890,61 €		41.394 €
Montant du prélèvement net	57 208,47 €	0	20 175,65 €	0	0

En 2007, le montant des dépenses déductibles (retenues au titre de l'année 2005) étant supérieur au prélèvement (de 2007), le surplus pouvant être déduit du prélèvement de l'année suivante (2008) est de l'ordre de 99 470 €.

La chambre constate que le montant brut de ce prélèvement est faible et que compte tenu des sommes venant en déduction, le montant réel est fortement diminué, voire nul.

ANNEXES**1 – Capacité d'autofinancement**

Saint-Egrève (Budget Général)	2003	2004	2005	2006
CAF Brute BG seul (Fiche DGCP)	+ 5 381 011 €	+ 5 587 331 €	+ 5 116 617 €	+ 4 570 015 €
CAF Brute avec les budgets annexes	+ 5 916 000 €	+ 6 156 000 €	+ 5 767 622 €	+ 5 046 389 €

Saint-Egrève (Budget Général)	2003	2004	2005	2006
CAF nette du budget général (BG)	+ 2 173 419 €	+ 2 873 712 €	+ 1 012 420 €	+ 2 351 507 €
CAF nette avec les budgets annexes (DGCP)	+ 2 224 000 €	+ 3 115 000 €	+ 1 458 146 €	+ 2 603 944 €

2 - Résultats

Saint-Egrève (BG)	2003	2004	2005	2006
Résultat d'exploitation à clôture de l'exercice BG	+ 6 497 839 €	+ 6 871 606 €	+ 6 811 744 €	+ 6 318 841 €
Résultat d'investissement à clôture de l'exercice sans les restes à réaliser BG	- 4 643.166 €	- 4 580 933 €	- 4 502 482 €	- 3 519 071 €
Résultat cumulé des 2 sections à clôture de l'exercice sans les restes à réaliser BG	+ 1 854 673 €	+ 2 290 673 €	+ 2 309 262 €	+ 2 799 770 €
RAR Dépenses - Recettes Investissement	0	0	- 1 034 673 €	0
Résultat cumulé des 2 sections à clôture de l'exercice avec les restes à réaliser BG	+ 1 854 673 €	+ 2 290 673 €	+ 1 274 589 €	+ 2 799 770 €

Saint-Egrève (BG + BA)	2003	2004	2005	2006
Résultat d'exploitation à clôture de l'exercice	+ 7 427 227 €	+ 7 532 687 €	+ 7 519 683 €	+ 7 032 713 €
Résultat d'investissement à clôture de l'exercice sans les restes à réaliser	- 5 056 480 €	- 4 848 510 €	- 4 511 502 €	- 3 487 190 €
Total RAR Dépense – Recette Investissement	0	0	- 1 085 985€	0
Résultat cumulé des 2 sections à clôture de l'exercice Sans Restes à réaliser BG+BA	+ 2 370 747 €	+ 2 684 177 €	+ 3 008 181 €	+ 3 545 523 €
Résultat cumulé des 2 sections à clôture de l'exercice Avec Restes à réaliser BG+BA	+ 2 370 747 €	+ 2 684 177 €	+ 1 922 196 €	+ 3 545 523 €

3 – Charges de personnel

Charges nettes de personnel par habitant du budget général	2003	2004	2005	2006
Charges nettes de personnel de la ville de Saint-Egrève	701 €	727 €	727 €	767 €
Moyenne des communes de 10.000 à 20 000 hab appartenant à un groupement fiscalisé percevant la TPU	486 €	499 €	519 €	534 €
Ecart entre la commune et la moyenne nationale	215 €	228 €	208 €	233 €

Charges nettes de personnel par habitant consolidé avec BA	2003	2004	2005	2006
Charges nettes de personnel de la ville de Saint-Egrève	712 €	737 €	739 €	779 €
Moyenne des communes de 10 000 à 20 000 hab appartenant à un groupement fiscalisé percevant la TPU	493 €	507 €	527 €	
Ecart entre la commune et la moyenne nationale	219 €	230 €	212 €	

4 – Statistiques logements

Saint-Egrève	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nb résidences principales (RP) pour la DDE au 1 ^{er} janvier	6 087	6 235	6 235	6 299	6 386	6 369	6 459
Nb de RP pour Mairie au 1 ^{er} janvier	5 983	6 087	6 184	6 235	6 299	6 299	6 369
Nb de logements TH (fiche DGF)		6 113	6 207	6 255	6 312	6 416	6 405

Saint-Egrève	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nb total de Logts sociaux DDE au 1 ^{er} janvier	778	787	787	793	847	872	893
Nb total Logts sociaux Mairie au 1 ^{er} janvier	778	778	783	793	847	872	891
Nb de Logements sociaux (Fiche DGF)		703	703	708	732	768	793
Nb de Logements sociaux manquants DDE au 1 ^{er} janvier (selon courriel du 25/4/2008)	439	460	460	467	430	402	399

5 – Réalisations de logements et objectifs loi SRU

Saint-Egrève au 1^{er} janvier de l'année	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nb de résidences principales (RP)	6 087	6 235	6 235	6 299	6 386	6 369	6 459
Nb de logements sociaux familiaux	721	730	730	736	790	815	836
Nb de logements sociaux équivalents pour les logements foyers	57	57	57	57	57	57	57
Nb total de logements sociaux	778	787	787	793	847	872	893
Objectif de logements sociaux (20% RP)	1 217	1 247	1 247	1 260	1 277	1 274	1 292
Nb de logements sociaux manquants	439	460	460	467	430	402	399
Nb de logements sociaux / RP	12,78 %	12,62 %	12,62 %	12,60 %	13,26 %	13,69 %	13,83 %

6 – Réalisations de logements et objectifs du PLH

Saint-Egrève au 1^{er} janvier de l'année	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Selon l'Objectif du PLH: Nb de nouveaux logements sociaux familiaux (LSF) à réaliser sur 6 ans : 166 (soit 28 par an)	730	758	786	814	842	870	898
Nb de logements sociaux familiaux (LSF) existants	730	736	790	815	836		
Ecart entre objectifs du PLH et LSF existants		- 22	+ 4	+ 1	- 6		
Selon l'Objectif du PLH: Nb de places d'hébergement nouvelles à réaliser sur 6 ans : 120 (soit 20 par an), 40 équivalents Log Sociaux sur 6 ans (soit 6,6 ou 7 par an)	57	63	69	75	81	87	95
Nb logements sociaux équivalents pour logements foyers	57	57	57	57	57		
Déficit d'équivalents logements sociaux en hébergement par rapport au PLH		- 6	- 12	- 18	- 24		
Selon l'Objectif du PLH: Nb total de nouveaux logements sociaux (LSF+équivalents) à réaliser sur 6 ans : 206 (soit 34 par an)	787	821	855	889	923	957	993
Nb total de logements sociaux existants	787	793	847	872	893		
Déficit de logements sociaux par rapport au PLH		- 28	- 8	- 17	- 30		

7 – Permis de construire délivrés

Nombre de logements pour lesquels un PC a été délivré sur le territoire de Saint-Egrève	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nb de maisons individuelles jumelées créées autres qu'en logement social et réhabilitation	19	10	6	11	26	21
Nb de logements collectifs autres que sociaux			45		67	36
1 ferme transformée en 6 logements 2006					6	
Logement de gardien ou de fonction		1	1			
Nb de logements réhabilités					5	
Accession sociale à la propriété					18	
Nb de logements sociaux créés	0	27	21	2	70	18
Répartition des logements sociaux		25 PLUS 2 PLS	1 PLUS 20 PLS	2 PLS	32 logements étudiants en PLUS 38 locatifs sociaux	18 locatifs sociaux
Nb total de logements créés	19	38	73	13	192	75