

DEPARTEMENT
DU RHONE

ARRONDISSEMENT
DE LYON

CANTON
DE SAINT GENIS LAVAL

REPUBLIQUE FRANCAISE

CANTON DE SAINT GENIS LAVAL

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 09 décembre 2021

Compte-rendu affiché le 16 décembre 2021
Date de convocation du Conseil Municipal : 03
décembre 2021

Nombre des Conseillers Municipaux
en exercice au jour de la séance : 35

Président : Madame Marylène MILLET
Secrétaire élu : Madame Caroline VARGIOLU

Membres présents à la séance :

Marylène MILLET, Stéphane GONZALEZ, Laure
LAURENT, Jacky BÉJEAN, Ikrame TOURI, Françoise
BÉRARD, Patrick FAURE, Céline MAROLLEAU, Yves
GAVAUT, Aïcha BEZZAYER, Delphine CHAPUIS,
Laurent DURIEUX, Frédéric RAGON, Claudia VOLFF,
Etienne FILLOT, Eric VALOIS, Sonia MONFORT,
Caroline VARGIOLU, Coralie TRACQ, Laurent
KAZMIERCZAK, Yamina SERI, Emile BEYROUTI,
Philippe MASSON, Jean-Christian DARNE, Fabienne
TIRTIAUX, Guillaume COUALLIER, Fabien BAGNON,
Eric PEREZ, Nejma REDJEM

Membres absents excusés à la séance :

David HORNUS, Camille EL-BATAL, Bruno DANDOY,
Céline BALITRAN-FAURE, Eliane NAVILLE, Pascale
ROTIVEL

Pouvoirs :

David HORNUS à Stéphane GONZALEZ, Camille EL-
BATAL à Aïcha BEZZAYER, Bruno DANDOY à Laure
LAURENT, Céline BALITRAN-FAURE à Patrick FAURE,
Eliane NAVILLE à Philippe MASSON,

Membres absents à la séance :

Nombre de membres	
Art L2121-2 code des collectivités territoriales :	35

APPROBATION DU CONTRAT DE
MIXITÉ SOCIALE (CMS)

Délibération : 12.2021.152

Transmis en préfecture le : 15/12/2021

RAPPORTEUR : Madame Céline MAROLLEAU

Contexte législatif et réglementaire

Dans le cadre de l'application des dispositions des articles L302-5 et suivants de code de la construction et de l'habitation, issues de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, les communes, dont la population est supérieure à 3 500 habitants, situées dans une agglomération ou un Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, doivent disposer de 25 % de logements locatifs sociaux parmi leur parc de résidences principales d'ici 2025.

Pour les communes ne disposant pas de cette part de logements locatifs sociaux, la réglementation prévoit des objectifs de production de logements locatifs sociaux par période triennale pour rattraper leur déficit.

Pour la période triennale 2017-2019, cet objectif représentait 33 % du déficit en logements locatifs sociaux. Cet objectif est porté à 50 % pour la période triennale 2020-2022 et à 100 % pour la période triennale 2023-2025.

En plus de cet objectif dit quantitatif, la part des logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), ou assimilés, doit au moins être égale à 30 % et ceux financés en prêt locatif social (PLS) ne peut être supérieure à 30 % sur chacune des périodes triennales. A la fin de chaque période triennale, l'État fait un bilan pour vérifier l'atteinte des objectifs notifiés à la commune.

Par ailleurs, l'instruction du Gouvernement du 30 juin 2015, vise à renforcer l'accompagnement des communes en déficit de logements sociaux au regard des obligations résultant de l'application des articles L302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Plus précisément, des mesures spécifiques sont prévues pour les communes carencées. Elles peuvent se traduire, avec l'accord des communes, par l'élaboration de contrats de mixité sociale qui constitueront le cadre d'une démarche partenariale, opérationnelle et concertée avec les communes concernées leur permettant d'engager une démarche volontaire pour atteindre en 2025 leurs obligations légales.

Au 1er janvier 2020, la commune de Saint-Genis-Laval dispose de 1742 logements locatifs sociaux, soit un taux de 18,77 %. Elle présente un déficit de 578 logements.

Ainsi, pour la période triennale 2017-2019, la Commune n'a pas atteint les objectifs qui lui étaient assignés.

En effet, sur un objectif de 242 logements locatifs sociaux, 131 ont été réalisés, soit un objectif atteint à 54%.

De plus, 26,32 % ont été produits en PLAI ou assimilés, et 26,32 % en PLS ou assimilé.

A l'issue de cette période la commune a donc été déclarée en état de carence pour une durée de 3 ans par arrêté du préfet du Rhône en date du 22 décembre 2020.

Cela a d'ores et déjà pour conséquences :

- D'exiger, dans toute nouvelle opération de construction de plus de 12 logements ou plus de 800 m² de surface de plancher, une programmation d'au moins 30 % de logements sociaux (type PLUS-PLAI), hors PLS.
- De transférer au représentant de l'État dans le département (DDT) de l'exercice du droit de préemption urbain et de l'exercice des droits de réservation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer.
- De majorer le prélèvement SRU de 50%.

Dans ce contexte réglementaire, et en application de l'instruction gouvernementale de juin 2015 visant à renforcer l'accompagnement des communes en déficit de logements au regard des obligations résultant de l'article L 302-5 et suivants de Code de la construction et de l'habitation, l'État a donc proposé à la commune de signer un contrat de mixité sociale (CMS).

Présentation du CMS :

La signature d'un contrat de mixité sociale n'est pas une obligation réglementaire pour la commune, ni imposé dans le cadre de l'état de carence, il s'agit d'une démarche volontariste.

Cette démarche partenariale entre la commune, l'État, les bailleurs et la Métropole de Lyon visant à fixer des objectifs cohérents et atteignables en fonction du contexte local et des outils juridiques, financiers et opérationnels à disposition pour combler le déficit entre l'offre et la demande de logement locatif social (LLS) et d'atteindre le taux de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2020 puisqu'il s'applique sur les deux périodes triennales 2020-2022 et 2023-2025.

Le CMS présente ainsi, pour chacun des signataires, les moyens financiers et réglementaires à mettre en œuvre sur le territoire de la commune pour produire des logements sociaux (programmation, PLU-H, actions foncières etc.).

Un comité de suivi et d'évaluation sera organisé à minima une fois par an pour s'assurer de la mise en œuvre de la convention, et notamment du respect des objectifs fixés.

Le CMS prévoit que des mesures correctrices soient apportées, en particulier lorsque les engagements que s'est fixée la commune n'auront pas été atteints.

Lorsque les actions envisagées par la commune n'auront pas été menées, sans que ces résultats ne puissent être justifiés par des circonstances particulières, il pourra alors être mis fin à ce contrat de façon unilatérale par l'État.

En outre la commune pourra mettre fin au contrat si ses capacités d'engagement ou les mesures correctrices attendues, le cas échéant, ne sont plus en adéquation avec l'atteinte des engagements définis au contrat ou leur portée effective. Par contre, les objectifs réglementaires notifiés à la commune demeureront.

Les engagements pris dans le contrat ne remplacent pas les objectifs réglementaires notifiés à la commune. Les bilans triennaux seront bien réalisés par rapport à ces objectifs.

Cependant, les conditions de réalisation du contrat de mixité sociale, son contenu et sa mise en œuvre constitueront un élément d'appréciation, positif ou négatif, selon le cas, « des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune » (extrait de l'article L302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation) lors des prochains bilans des périodes triennales.

Situation communale :

La commune met régulièrement en œuvre les outils et leviers disponibles pour soutenir la production de LLS et répondre aux objectifs fixés.

La commune est attractive, en atteste le dynamisme de construction. Le faible taux de vacance reflète un marché en tension.

Il est rappelé que sur ces 20 dernières années, le taux de LLS a augmenté de manière constante passant de 9,09 % à 18,77 %. Cela confirme le volontarisme communal et la mobilisation de l'ensemble des partenaires.

Cependant, la commune reste confrontée :

- à la raréfaction et au coût du foncier qui constituent un frein à la production de logement ;
- à une dynamique résidentielle qui s'opère essentiellement par division foncière offrant essentiellement du pavillonnaire ;
- à une production de logement locatif social qui se fait principalement par l'application de l'outil Secteur de mixité sociale (SMS) sur les permis de construire offrant du LLS en diffus ;
- à une urbanisation des 2 principaux sites de développement urbain identifiés (ZAC du Vallon des hôpitaux et Entrée « Est »-secteur Guilloux), échelonnée dans le temps et allant au-delà de 2030. Celle des grandes propriétés doit être maîtrisée afin de ne pas porter atteinte à leur qualité patrimoniale et paysagère.

La volonté communale est également de maintenir une répartition territoriale équilibrée et de garantir un équilibre dans la typologie des financements, gage d'une réelle mixité sociale.

Par ailleurs, et afin de garantir durablement le bien vivre ensemble, la commune veille à la qualité d'insertion des projets dans un tissu urbain parfois contraint (proximité avec les secteurs pavillonnaires, projet en secteur patrimonial protégé etc.) ce qui conduit à produire essentiellement du petit collectif (20-25 logements).

Pour la période triennale 2020-2022, l'objectif pour notre commune s'élève à 275 logements locatifs sociaux à réaliser, conformément à la notification du 22 octobre 2020. La part des logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), ou assimilés, doit au moins être égale à 30 % et ceux financés en prêt locatif social (PLS), ou assimilés, ne peut être supérieure à 30 %.

Cet objectif est «ambitieux» compte tenu du décalage entre l'offre et la demande de logement, du nombre et de la typologie des opérations identifiées et du foncier actuellement disponible.

Il sera donc très difficile, voire impossible, d'atteindre les objectifs de production fixés par l'État malgré la volonté communale et la mobilisation de l'ensemble des partenaires.

Aussi, et face à ce constat, le CMS pourra constituer un élément d'appréciation, positif ou négatif, selon le cas, « des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune » (article L302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation) lors des prochains bilans des périodes triennales.

Intérêt/enjeux pour la commune :

Le CMS permet à la commune, à partir de son contexte territorial et en s'appuyant notamment sur ses qualités patrimoniales et paysagères, son dynamisme et son attractivité :

- d'identifier les sites de développement urbain, d'interroger leur capacité résidentielle et leur programmation ;
- de lister les moyens et outils déjà mis en œuvre et qui concourent à témoigner de la détermination historique de la commune à faire évoluer son parc d'habitat social dans le respect des équilibres territoriaux (préemption, subvention aux bailleurs, garantie d'emprunt, etc.) ;
- d'identifier les difficultés locales pour mieux répondre aux besoins de production de logement social et ajuster sa politique de l'habitat en conséquence (outils réglementaires, souhait de mise en place d'un guichet unique pour le conventionnement du parc privé, etc.) ;
- de lister les projets d'opérations immobilières privées et publiques en construction neuve et/ou en acquisition-amélioration, et établir un échéancier de réalisation prévisionnel ;
- d'afficher ainsi ses intentions et définir un plan d'action clair et lisible en concertation avec tous les acteurs concernés.

Pour aboutir à l'élaboration et la signature du CMS, plusieurs temps d'échange et réunions de travail avec l'État, la Métropole de Lyon et les bailleurs, ont été nécessaires.

Cela a permis de confirmer que la commune est déjà active en matière de logement social. Elle mobilise les outils à disposition (subventions aux bailleurs dans leurs opérations de construction, exercice du droit de préemption, garanties d'emprunt, mobilisation de la Foncière solidaire de la Métropole de Lyon pour permettre de l'accession sociale en bail réel solidaire (BRS), PLU-H (SMS), afin d'atteindre ses objectifs de production.

Les engagements programmatiques, opérationnels et financiers respectifs visés au contrat

Pour la commune

Sur le suivi des autorisations d'urbanisme et l'accompagnement des opérateurs :

- Expertise/conseil sur la programmation et le financement lors de l'examen des avant-projets (80 permis de construire et avant-projets sont soumis à l'expertise du service chaque année) ;

Sur la mobilisation du foncier appartenant à la communes :

- Identification des fonciers communaux pouvant être mobilisés (exemple : foncier Foch-secteur Guilloux).

- Lancement d'une expertise patrimoniale pour identifier de nouveaux terrains et/ou bâtiments.
- Poursuite d'une veille active sur les DIA (exercice de droit de préemption)
- Identification des secteurs mutables et des biens préemptables (Sur 2017-2019 : 12 DIA étudiées ont permis de créer 18 LLS)

Sur l'évolution de la réglementation d'urbanisme (SMS, conventionnement parc privé, etc.) et l'optimisation des outils et leviers existants :

- Dans la procédure de modification du PLU-H en cours, mise en place de 2 seuils de déclenchement (de 600 m² à 800m² et à partir de 800m²), modification du taux de LLS à partir de 800 m² (30 % au lieu de 25%) et abaissement du seuil dans le bâti existant (déclenchement dès 5 logements créés au lieu de 6).
- Souhait de la commune d'expérimenter la mise en place d'un guichet unique d'accompagnement des propriétaires dans la connaissance des dispositifs financiers existants et dans la procédure de conventionnement du parc privé.

Sur le volet programmatique, opérationnel et financier (garanties d'emprunt et subventions au LLS) :

- Garanties d'emprunt (exemple : pour Habitat et humanisme en mai 2021 pour 1 LLS sis 14 Avenue Foch)
- Subvention aux bailleurs pour assurer l'équilibre financier des opérations : la commune intervient à hauteur de 35 Euros/m² de surface utile. Ces subventions sont déduites de la pénalité SRU.
- Identification des opérations envisagées avec un prévisionnel 2020-2025 de 14 projets immobiliers en construction neuve ou acquisition amélioration représentant environ 269 logements dont 103 LLS.

Pour l'État

- Participer à l'analyse du parc de logements privés vacants de la commune afin d'envisager des dispositifs de mobilisation et de conventionnement de ce gisement ;
- Assurer, auprès de la commune, les conseils et expertises dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement utiles à la réalisation des objectifs du présent contrats.
- Informer la commune sur les dispositifs législatifs et réglementaires et l'accompagner dans leur mise en œuvre.
- L'État et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pourront s'engager sur la prise en compte des opérations de logements sociaux dans leurs programmations annuelles et le cas échéant dans le cadre des avenants annuels aux conventions de délégations de compétence

Pour la Métropole

- Instruire prioritairement les demandes de financement (PLUS/PLAI) , en neuf comme en acquisition-amélioration, déposées par des opérateurs de logements sociaux sur le territoire communal ;
- Instruire prioritairement les demandes d'agrément (PLS) ;
- Inscrire en priorité les opérations dans le cadre de la programmation annuelle des aides à la pierre (guichet unique aides Métropole et État) ;
- Apporter son soutien financier à ces opérations, dans le cadre des enveloppes annuelles dédiées (programmation pluriannuelle d'investissement de la Métropole) et contractualisées avec l'État dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre ;
- Garantir l'emprunt à 100 % pour les opérations menées par les Offices publics de l'habitat métropolitains (Est Métropole Habitat, Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat) et à 85 % pour les autres ;
- Accompagner la rédaction de cahiers des charges pour la consultation des opérateurs sur les fonciers communaux ;
- Accompagner les communes dans l'adaptation des outils d'urbanisme réglementaire ;
- Mobiliser l'enveloppe budgétaire foncière pour le logement social (bail emphytéotique) ;
- Mobiliser l'enveloppe budgétaire d'acquisition pour le compte de tiers au bénéfice de la commune qui souhaiterait développer une opération de logement social (préfinancement dans le cadre des préemptions) ;
- Étudier les possibilités de mobilisation du foncier métropolitain ;
- Favoriser l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales notamment en produisant du logement locatif social.

Pour les bailleurs (Grand Lyon Habitat / Alliade / Lyon Métropole Habitat)

- Rechercher des opportunités foncières et immobilières permettant le développement de logements sociaux ;
- Étudier en lien avec la commune le montage des opérations par la réalisation d'études préalables (capacité, programme, modalités d'intervention) quelle que soit la taille du projet pour les constructions et les acquisitions amélioration ;
- Travailler très en amont leurs projets avec la commune, pour veiller à leur insertion dans l'environnement et leur acceptabilité par les habitants ;
- Prendre part aux actions de communication visant à qualifier l'image du logement social ;
- Participer activement à la concertation autour des projets, en lien avec la collectivité ;
- Transmettre à la commune la liste des logements locatifs sociaux faisant l'objet de droits de réservation communaux, et à informer le service inter-administratif du logement (SIAL) de toute vacance d'un logement réservé au titre du contingent communal.

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté préfectoral de carence pris le 22 décembre 2020 et les obligations qui en résultent ;

Vu l'instruction gouvernementale de juin 2015 visant à renforcer l'accompagnement des communes en déficit de logements au regard des obligations résultant de l'article L 302-5 et suivants de Code de la construction et de l'habitation ;

Vu la proposition de monsieur le préfet du Rhône de signer un Contrat de mixité sociale, en date du 22 décembre 2020 ;

Vu l'avis de la commission 2 « Aménagement durable, cadre de vie, urbanisme, mobilités, transition écologique » du 30 novembre 2021 ;
Où l'exposé du rapporteur ;

Mesdames, Messieurs,

Je vous demande de bien vouloir :

- **APPROUVER** les termes du contrat de mixité sociale portant engagement de l'ensemble des signataires à mettre en œuvre sur le territoire de la commune, chacun pour ce qui le concerne, les moyens financiers et réglementaires nécessaires à la réalisation de logements répondant à la définition de l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, afin de résorber le déficit en matière de logement social.
- **AUTORISER** madame la maire ou son représentant à signer ledit contrat annexé à la présente délibération.

Après avoir entendu l'exposé de **Madame Céline MAROLLEAU**,
Invité à se prononcer et après en avoir délibéré,

- LE CONSEIL ADOPTE A L'UNANIMITE CETTE DELIBERATION -

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au registre les membres présents,
La Maire,
Marylène MILLET



Liste des élus ayant voté POUR

Marylène MILLET, Stéphane GONZALEZ, Laure LAURENT, Jacky BÉJEAN, Ikrame TOURI, David HORNUS, Françoise BÉRARD, Patrick FAURE, Céline MAROLLEAU, Yves GAVAUT, Aïcha BEZZAYER, Delphine CHAPUIS, Laurent DURIEUX, Frédéric RAGON, Camille EL-BATAL, Claudia VOLFF, Etienne FILLOT, Eric VALOIS, Sonia MONFORT, Caroline VARGIOLU, Bruno DANDOY, Coralie TRACQ, Laurent KAZMIERCZAK, Yamina SERI, Emile BEYROUTI, Céline BALITRAN-FAURE, Philippe MASSON, Jean-Christian DARNE, Eliane NAVILLE, Fabienne TIRTIAUX, Guillaume COUALLIER, Fabien BAGNON, Eric PEREZ, Nejma REDJEM

Liste des élus ayant voté CONTRE**Liste des élus s'étant ABSTENU**

En cas de contestation, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Lyon dans un délais de deux mois à compter de sa publication ou notification.
--