

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

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

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

APPROBATION DU CONTRAT DE
MIXITÉ SOCIALE (CMS)

Membres présents à la séance :

Délibération : 12.2021.152

Marylène MILLET, Stéphane GONZALEZ, Laure LAURENT, Jacky BÉJEAN, Ikrame TOURI, Françoise BÉRARD, Patrick FAURE, Céline MAROLLEAU, Yves GAVault, 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 :

Transmis en préfecture le : 15/12/2021

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 :

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 assimilés.

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 GAVault, 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.



**PRÉFET
DU RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

GRANDLYON
la métropole



Alliade Habitat 
Groupe ActionLogement

Application de l'instruction gouvernementale du 30 juin 2015 visant 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)

CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE 2020-2025

Entre

L'État, représenté par Monsieur Pascal MAILHOS, Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfet du département du Rhône,

ci-après désigné par « l'État »

La commune de SAINT-GENIS-LAVAL, représentée par Madame Marylène MILLET, Maire et Conseillère régionale AURA

ci-après désigné par « la Commune »

La Métropole de Lyon, représenté par Monsieur Bruno BERNARD, Président,

ci-après désigné par « la Métropole »

Les bailleurs sociaux, représentés par

- Monsieur Jean-Noël FREIXINOS- Directeur Général- Grand Lyon Habitat
- Monsieur Vincent Cristia - Directeur Général - Lyon Métropole Habitat.
- Madame Elodie AUCOURT PIGNEAU - Directrice Générale- Alliade Habitat

ci-après désigné par « les bailleurs sociaux »

PRÉAMBULE

Contexte territorial: (Source PLU-H -PADD communal)

La commune de Saint-Genis-Laval est une cité « verte » située en entrée sud-ouest de la métropole, bordée par de vastes plateaux agricoles.

Elle se caractérise par:

Son centre bourg historique fait d'une structure moyenâgeuse datant de la Renaissance et de forme radio concentrique. Cette organisation et sa morphologie en font sa spécificité. En continuité, un tissu de Faubourg ancien parfois peu qualitatif avec des activités en rez-de-chaussée.

Les avenues Foch et Clemenceau prolongent naturellement le centre vers le nord et le sud. Elles sont investies par de belles demeures et des copropriétés, dans les parcs du XIXe siècle, créant une ambiance paysagère exceptionnelle.

Le tissu résidentiel vers le Sud et le Sud-Est date d'après 1970. Il est composé principalement d'un mélange de grands ensembles collectifs (ceux des Collonges et du Champlong) avec un tissu résidentiel individuel (majoritairement pavillonnaire) sur un relief peu marqué.

Certains quartiers, dont les anciens clos aujourd'hui lotis, participent à la qualité paysagère de la commune, avec des espaces végétalisés privatifs ou publics confortant le développement de la nature en ville. Ces quartiers, souvent anciens, sont qualitatifs grâce à leurs ambiances, organisation urbaine, architecture, végétalisation ...

À l'Ouest du centre-ville, sur les pentes du plateau des Barolles, un large tissu pavillonnaire domine le village dans une ambiance végétale assez dense.

À la pointe sud du territoire, l'opération d'urbanisme plus récente des Barolles (ZAC des années 80) mêle à la fois de l'habitat collectif et individuel selon un plan très composé.

Les larges emprises hospitalières et scolaires et les grandes propriétés participent à l'image verte de la commune par leur cadre largement boisé.

On trouve à Saint-Genis-Laval de **nombreux équipements de rayonnement métropolitain** : le pôle universitaire et hospitalier Lyon Sud (en partie sur Pierre-Bénite), le fort de Côte Lorette, l'observatoire de Lyon, deux lycées agricoles rayonnant sur tout le Sud-Ouest.

La commune dispose de **trois grands secteurs identifiés pour l'activité économique et/ou commerciale**:

Le secteur industriel de La Mouche, à l'Est de la commune qui dispose d'une excellente situation géographique à proximité des autoroutes A450 et A7, à cheval sur les communes de Pierre-Bénite, Irigny et Saint-Genis-Laval.

La zone d'activité des Barolles au sud de la commune, située à proximité de l'A 450, où s'est développé également un centre commercial.

Enfin la **zone d'activités du Favier** borde la commune sur sa frontière Ouest le long de la RD 342.

La desserte de la commune se fait principalement par trois entrées: au Nord depuis la grande rue d'Oullins (RD 486), au Sud depuis l'A 450 et à l'Ouest depuis la route de Brignais (RD 342). Ces infrastructures, et l'accessibilité qu'elles offrent ont été le support de développement des trois zones économiques (ZA du Favier, ZA des Barolles et ZI de la Mouche la plus ancienne).

Le prolongement de la ligne B du métro est prévu jusqu'au Vallon des Hôpitaux en 2023.

Qualités patrimoniales et protection au titre des monuments historiques :

La commune est très largement couverte par les périmètres de protection au titre des monuments historiques encadrant qualitativement les conditions d'urbanisation (hauteur, densité etc...)

- **Les sites de développement urbain identifiés au PLU-H**

Autour du centre-ville, dans la continuité du développement historique le long des axes Foch-Clémenceau et dans le renouvellement des tissus anciens ruraux à l'est et l'ouest. Ces potentiels sont deux types : constructibilité possible dans d'anciennes grandes propriétés aux franges du centre ou renouvellement de tissus anciens ou peu qualitatifs.

Le vallon des hôpitaux : secteur stratégique d'environ 50 ha, contraint par le Scot à répondre à certaines conditions avant l'ouverture de son urbanisation.

Il s'agit d'un projet urbain mixte par le développement résidentiel, tertiaire et le renforcement du pôle hospitalier, sur le cœur du Vallon des Hôpitaux. Ce secteur sera le lieu privilégié de l'intermodalité (Métro -gare de bus - Parking relais)

Evolution du secteur de Sainte-Eugénie vers un quartier mixte à dominante résidentielle intégrant également des équipements publics, tout en préservant les qualités patrimoniales bâties et paysagères.

L'entrée Est / secteur Guilloux : sur ces terrains mutables il sera nécessaire d'étudier et concevoir un projet d'ensemble pour permettre un renouvellement qualitatif de ce site d'entrée de ville.

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 2300 à 2600 logements en sachant que la construction de logement dans la ZAC du Vallon des Hôpitaux (environs 1500 logements) devrait s'étaler au delà de 2030.

- **Démographie** (INSEE 2018)

La commune compte 21 019 habitants

La part des ménages dont le chef de ménage à moins de 25 ans est de 2,8%.

Celle des 65 ans et + est de 31,3 %.

Celle des + de 80 ans est de 10,3 %.

- **Économie**

Un tissu économique varié et une importante densité en petits commerces

La commune dispose d'un tissu économique diversifié, avec des entreprises innovantes et en croissance (Diatex et Simp Ortho Solutions dans les textiles techniques, Aldivia dans les composants végétaux pour la cosmétique et l'industrie...) et en renouvellement (avec des implantations récentes comme Geode Conseils, Lorêve Inox)...

Les secteurs les plus spécifiques de la commune sont souvent liés à la présence de grands établissements : l'industrie pharmaceutique (Benta, les industries alimentaires (Lustucru etc)

Concernant les petits commerces de moins de 300 m², la densité commerciale de Saint-Genis-Laval est proche de la moyenne métropolitaine. Ces commerces sont localisés principalement dans le centre-ville le quartier des Collonges (150) et dans la galerie du centre commercial (100).

La ville entend conforter cette attractivité et cet équilibre commercial. L'enjeu est, par ailleurs, de rapprocher le logement de l'offre commerciale existante et de penser à « l'offre future » dans les choix de développement.

- **Parc de logements** (Source : PADD communal-Urbalyon :observatoire partenarial de l'habitat)

Un parc qui se répartit entre individuel et collectif.

En 2018, les résidences principales individuelles représentent 44,5 % du parc immobilier et les résidences principales collectifs 55,5%.

39 % du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques.

38,9 % des logements de la commune ont été construits avant 1975, soit environ 3 820 logements dont 40,5 % datent d'avant 1949.

- **Construction neuve**

Le rythme de construction entre 2005 et 2009 s'établissait à 118 logements par an.

Ce rythme a ralenti sur la période 2010-2014 (81 logements par an).

Entre 2005 et 2019, le rythme annuel de construction était de 84 logements

En 2020 la commune comptabilise 9281 résidences principales soit une augmentation de 186 RP par rapport à 2019

- **Un parc social en augmentation**

Au 1^{er} janvier 2020 la commune comptabilise 1742 logements locatifs sociaux

Sur ces 20 dernières années, le taux de LLS a augmenté de manière constante passant de 9,09 % pour atteindre aujourd'hui 18,77 %.

- **Une pression de la demande qui confirme l'attractivité de la commune**

En 2019, l'indicateur de pression de la demande est de 6,9 soit 7 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf.

En 2020, l'indicateur est de 9,1 et il suit l'évolution de celui de la Métropole (7,1 en 2019-9,5 en 2020)

En 2019, 592 demandeurs souhaitent Saint-Genis-Laval comme premier choix pour 86 demandes satisfaites.

En 2020, ils sont 663 pour 73 demandes satisfaites

La taille du logement ou l'absence de logement motive, en priorité, leur demande de logement.

- **Taux de vacance**

2007:3.9%

2012 :5.4%

2017:4.6%

On constate donc une vacance plutôt faible sur la commune, reflet d'un marché en tension.

- **Difficultés locales pour répondre aux besoins de production de logement social**

L'évolution du nombre de logements locatifs sociaux témoigne de la détermination historique de la commune à faire évoluer le parc d'habitat social. À ce titre, on notera qu'au 1^{er} janvier 2001 le taux était de 9,09 % et qu'il est au 1^{er} janvier 2020 de 18,77 %.

Cette évolution est à considérer également au regard de l'évolution du nombre de résidences principales sur cette même période (+1672).

Au 1^{er} janvier 2001 la commune comptabilisait 7609 résidences principales. Au 1^{er} janvier 2020, elle en comptabilisait 9281.

- **Offre foncière**

La commune est attractive, en atteste le dynamisme de construction qui sur la période 2017-2019 à permis de créer 103 résidences principales mais l'urbanisation s'opère surtout par division de parcelles offrant essentiellement du pavillonnaire.

L'offre foncière tend à se raréfier et sur les plus grands tènements, le coût du foncier reste un frein

pour des bailleurs publics face à la promotion immobilière privée.

Par conséquent, l'offre de LLS se fait principalement par l'application de l'outil Secteur de Mixité Sociale (SMS) sur les permis de construire.

La commune poursuit sa veille active reconnue sur les DIA mais elle reste notamment tributaire des contraintes liées au coût du foncier.

La commune entend également maintenir une répartition territoriale équilibrée et trouver un équilibre dans la typologie des financements de programmes pour atteindre une réelle mixité sociale.

Elle veille également à la qualité d'insertion des projets dans un tissu urbain parfois contraint afin de garantir durablement le bien vivre ensemble. (secteurs patrimoniaux, grandes propriétés, continuité des quartiers...). Les programmes immobiliers en collectifs sont par conséquent majoritairement de petits collectifs (20-25 logements)

La disponibilité foncière pour de plus grosses opérations devient rare (Sur la période triennale 2020-2022, seul le projet Prestadine située avenue de Gadagne, proposerait 55 logements).

Il faut également tenir compte des conséquences de la vente des LLS à leurs locataires par les organismes HLM, et ce, malgré l'allongement à 10 ans, de la durée de prise en compte de ces logements dans l'inventaire SRU.

- **Conventionnement**

La liste des logements conventionnés sur la commune indique que sur 6 logements conventionnés, 4 expirent en 2021, 2 en 2023 et 2025.

La collectivité avait conventionné en janvier 2018, avec SOLIHA, pour promouvoir et développer la création de logements conventionnés sur le centre-ville et aussi résorber la vacance sur le contre bourg.

Les moyens mis en œuvre étaient les suivants :

- Courrier d'information distribué dans les boîtes aux lettres (périmètre du centre-ville) et envoyé aux 73 propriétaires ne résidant pas sur la commune.

- Parution d'un article dans le bulletin municipal

- Courrier envoyé aux 10 agences immobilières présentes sur la commune et repérage sur le site « le bon coin » de bien en location avec potentiel de rénovation (3)

Envoi de mails aux agences gestionnaires des 3 biens concernés

Résultats :

4 propriétaires et 2 locataires ont contacté SOLIHA.

4 agences ont demandé à avoir la documentation afférente.

Constat

Le bilan de l'opération indique qu'aucun logement n'a été conventionné sur la période. Un des facteurs réside probablement, pour les propriétaires, dans la complexité de la procédure de conventionnement et la méconnaissance des dispositifs financiers existants. C'est pourquoi la Ville a proposé à la Métropole, d'être commune test sur la mise en place d'un « guichet unique » d'accompagnement des propriétaires.

- **Évolutions réglementaires**

Dans le cadre de la modification du PLU-H en cours, la Métropole s'oriente vers une augmentation du coefficient de pleine terre exigible pour les opérations de construction dans les zones à dominante collectif et d'habitat intermédiaire, ainsi que dans les zones de centre-bourg et faubourg.

Cette évolution peut toutefois faire craindre une diminution du nombre de logements possible sur les secteurs concernés.

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), 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.

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.

Pour la période triennale 2017-2019, la commune n'a pas totalement 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 % pour 2017-2019. De plus, 26,32 % ont été produits en PLAI ou assimilés, et 26,32 % en PLS ou assimilé. Par conséquent, un constat de carence lui a été notifié le 22 décembre 2020 par le Préfet du Rhône.

Pour la période triennale 2020-2022, l'objectif 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 %.

La signature et la mise en œuvre du présent contrat a pour objectif d'instaurer un partenariat entre l'ensemble des acteurs du logement social. Ce partenariat permettra d'identifier les domaines dans lesquels l'État accompagnera utilement la commune pour la réalisation de ses objectifs, notamment sur le sujet du conventionnement de logements existants. Il permettra également de formuler les engagements des partenaires en matière de programmation de logements locatifs sociaux, et plus globalement sur le plan des politiques du logement sur le territoire communal (PLU, PLH, action foncières...). Il s'applique sur les deux périodes triennales 2020-2022 et 2023-2025.

Les engagements pris dans ce 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 CCH) lors des prochains bilans des périodes triennales. Par ailleurs, les engagements pris au sein du présent contrat devront être adaptés en fonction de l'évolution des règles d'évaluation réglementaires applicables lors de chaque période triennale et des évolutions législatives.

Dans ce cadre, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 : Engagements des différents signataires du contrat de mixité sociale

L'ensemble des partenaires s'engagent 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 L302-5 du code de la construction et de l'habitation afin de résorber le déficit en matière de logement social.

Article 2 : Objet du contrat

Les engagements définis au présent contrat portent sur la réalisation de projets de logements locatifs sociaux répondant à la définition de l'article L302-5 du CCH. Ces logements pourront être réalisés :

- En construction neuve ou en acquisition -amélioration ;
- Avec le concours financier de l'Etat (PLUS/PLAI) ou son agrément PLS ;
- Par conventionnement dans les conditions prévues à l'article L351-2 du CCH de logement dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- Par le conventionnement dans les conditions prévues par l'ANAH.

Pour garantir la réalisation de logements locatifs sociaux, qu'il s'agisse des opérations en projet identifiées ou à venir, la commune s'engage à mettre en œuvre les dispositions prévues dans les articles qui suivent.

Article 3 : Engagements de la commune

Article 3-1 : Suivi des autorisations d'urbanisme

La commune s'engage à suivre avec attention les permis de construire déposés pour la réalisation de logements relevant de la définition de l'article L302-5 du CCH et de faciliter les démarches des opérateurs.

Pour mémoire et conformément à la réglementation en vigueur, il conviendra de s'assurer notamment que :

- Pendant la durée de la carence, dans toutes opérations de construction d'immeuble collectif de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L302-5 du CCH, hors logements financés avec un Prêt Locatif Social (PLS) ;
- La part des logements locatifs sociaux de la commune étant supérieur à 10 % du total des résidences principales, la part des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) est au moins égale à 30 % des logements sociaux à réaliser et ceux financés en prêts locatifs sociaux (PLS) ne peut être supérieure à 30 % sur chacune des périodes triennales.

Article 3-2 : Mobilisation du foncier

1) Mobilisation du foncier appartenant à la collectivité

La commune ne dispose pas de fonciers mobilisables à court terme. Les fonciers qui auraient pu être mobilisés, sont soumis à des contraintes qui ne permettent pas de les inscrire à l'échéance du

présent contrat.

- Parcelle CB 26-36 Avenue Foch.

Dans le cadre du projet de requalification du centre-ville, la commune envisage un usage mixte de ce foncier stratégique en entrée de ville (parking, halle marchande etc ...). Pourrait y être associée une petite opération de construction de logements collectifs.

Toutefois, le zonage PLU-H applicable à la parcelle ne permet pas la réalisation du projet envisagé.

La commune a demandé une modification du zonage qui ne pourra être réalisée que lors de la prochaine révision du PLU-H, dont l'échéance de réalisation est estimée à 10 ans.

Par conséquent, malgré le lancement de l'étude de faisabilité fin 2021-début 2022, la réalisation ira au-delà de 2025.



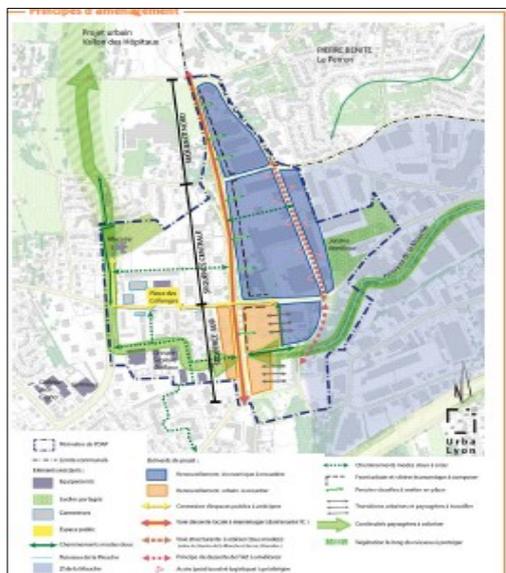
Foncier mutable

- Parcelles BC 173-175-177-179-180-181-182-184-191-192- Parcelle BH 47 (îlot Guilloux)

Ces parcelles, dont certaines sont contigües à du foncier Métropolitain, sont couvertes par une OAP au PLU-H, pour accueillir des fonctions mixtes (économique, habitat, services et commerces de proximité) en privilégiant une programmation résidentielle au Sud du chemin de la Mouche en lien avec les tissus résidentiels périphériques.

L'urbanisation du secteur est notamment conditionnée par le départ de la casse-auto à proximité immédiate du site, mais également par les projets initiés par la Métropole sur les fonciers lui appartenant (Projet de Chaufferie).

Par ailleurs, pour ce secteur stratégique à l'entrée Est de la commune, il est nécessaire de réinterroger les orientations inscrites au PLU-H au regard des nouveaux enjeux de développement communal.



Ainsi, malgré sa bonne volonté, la commune reste tributaire de ces contraintes.

Cependant la Ville à lancée une expertise patrimoniale qui lui permettra, le cas échéant, d'identifier des fonciers pouvant être mobilisés à moyen ou long terme.

2) Exercice du Droit de Prémption Urbain

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a introduit dans le droit de la préemption (2ème alinéa de l'article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme) une nouvelle disposition attribuant à l'État l'exercice du droit de préemption dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence en application de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ce dispositif, qui substitue l'État à ces communes en matière de préemption, a pour but de lui permettre d'engager toutes actions nécessaires pour pallier le nombre insuffisant de logements locatifs sociaux sur le territoire de ces communes. De plus, il permet au représentant de l'État de déléguer ce droit à un établissement public foncier (EPF) créé en application de l'article L321-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les communes appartenant à la Métropole de Lyon, le DPU est exercé par celle-ci dans le cadre de la délégation des aides à la pierre. La DDT n'est pas destinataire des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA).

Entre 2017 et 2019, en moyenne environ 200 DIA ont été déposées chaque année sur la commune de Saint-Genis-Laval.

Les DIA déposées concernent en majorité (60 %) des maisons individuelles dont les surfaces moyennes sont de 135 m². Ce type de bien permet difficilement aux organismes de logement social d'équilibrer une opération.

Contrairement à d'autres communes, seulement 2 % des DIA concernent des ventes en bloc d'immeuble. Enfin, 9 % des DIA portent sur des terrains nus. Ils font souvent déjà l'objet d'un permis de construire accordé.

État des demandes de préemption sur la période triennale 2017-2019

2017 : pas de DIA étudiées.

2018 : 8 DIA étudiées.

- 101 avenue Clémenceau : Déclaration de non préemption (DNP)
- 3 place Joffre : Alliade en préfinancement pour 4 logements (3 PLUS et 1 PLAI)
- 3 place Chanoine Coupat : DNP
- 10 ruelle Séon : HHR en préfinancement pour 1 logement (1 PLAI)
- 126-128 avenue Clémenceau : Alliade en préfinancement pour 5 logements (avec création de 2 LLS supplémentaires : 5 PLUS et 2 PLAI)
- 12 impasse Chanoine Coupat : Alliade en préfinancement pour 3 logements (3 PLS)
- 2-4 place Chanoine Coupat : DNP
- 16 avenue Foch : DNP

2019 : 4 DIA étudiées.

- 11 rue des Halles : Vilogia en bail emphytéotique pour 3 logements (2 PLUS et 1 PLAI)
- 4 petite rue des Collonges : GLH en bail emphytéotique pour 1 logement (1 PLAI)
- 1 impasse Marion : DNP

- 39 avenue Clémenceau : DNP

État des demandes de préemption sur la période 2020-2022

2020 : 4 DIA étudiées

- 15 Petite rue des Collonges : bien retiré de la vente par le vendeur
- 26 Petite rue des Collonges : GLH en bail emphytéotique pour 2 PLUS et 1 PLAI adapté/habitat spécifique
- 3 Place Anne-Marie Barnoud : DNP
- 37 Rue de l'Haye : DNP

2021 : 2 DIA étudiées ou en cours

- 21 Rue des Halles : 6 PLAI (Décision de préemption avec contre-proposition)- Renoncement tacite à vendre.
- 69 Avenue Clemenceau : ALLIADE 2 PLUS - 2 PLAI

La commune poursuit sa veille active reconnue sur les DIA mais elle reste tributaire des choix d'acquisition des bailleurs.

Article 3-3 : Réglementation d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat de la Métropole de Lyon a été approuvé par délibération du 13 mai 2019. Concernant la commune de Saint-Genis-Laval il prévoit les dispositions suivantes :

- Descriptif du PLU : notamment orientations du PADD, zonage, contraintes (modifications du PLUI sur les zones U - Mise en place de SMS)

Evolution de l'outil « Secteur de Mixité Sociale »(S.M.S)

A l'appui du travail d'analyse réalisé par la Métropole et compte tenu de la mise en état de carence de la commune, la ville a effectivement souhaité s'inscrire dans une démarche volontaire de production de LLS et entend s'appuyer sur la dynamique immobilière pour l'orienter, de manière à répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux.

Ainsi la ville a demandé à la Métropole de faire évoluer les SMS dans le cadre de la procédure de modification n° 3 du PLU-H dont l'opposabilité réglementaire pourra s'envisager courant 2022.

Cependant, et sans attendre cette opposabilité, la ville demande aux promoteurs de respecter le futur SMS (en phase de concertation sur les projets immobiliers) mais également de proposer une part de Bail Réel Solidaire.

SMS existant

Numéro de secteur	Nature du programme	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé
1	Construction existante à destination d'habitat	Plus de 6 logements créés	25%	PLUS-PLAI-PLS Conventionné Anah social ou très social
1	Construction neuve ou changement de destination	Plus de 800 m ² de surface de plancher	25%	PLUS-PLAI-PLS

Evolutions demandées

Numero de secteur	Nature du programme	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé
1	Construction existante à destination d'habitat	Plus de 5 logements créés	25 %	PLUS-PLAI-PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	600 m ² à 800 m ² Plus de 800 m ²	25 % 30 %	30% mini de PLAI et 30% maxi de PLS. 30% mini de PLAI et 30% maxi de PLS.

- Analyse du PLU-H : potentiel urbanisable par rapport aux objectifs de LLS à produire sur la période 2023-2025 - compatibilité.

Autour du centre-ville, dans la continuité du développement historique le long des axes Foch-Clémenceau et dans le renouvellement des tissus anciens ruraux à l'est et l'ouest. Ces potentiels sont deux types : constructibilité possible dans d'anciennes grandes propriétés aux franges du centre ou renouvellement de tissus anciens ou peu qualitatifs.

Le vallon des hôpitaux : secteur stratégique d'environ 50 ha, contraint par le Scot à répondre à certaines conditions avant l'ouverture de son urbanisation.

- Capacité résidentielle : 1400-1500 logements

Il s'agit d'un projet urbain mixte par le développement résidentiel, tertiaire et le renforcement du pôle hospitalier, sur le cœur du Vallon des Hôpitaux. Ce secteur sera le lieu privilégié de l'intermodalité (Métro - gare de bus - Parking relais).

Evolution du secteur de Sainte-Eugénie vers un quartier mixte à dominante résidentielle intégrant également des équipements publics, tout en préservant les qualités patrimoniales bâties et

paysagères.

Cependant, à l'échéance 2025, il n'y aura, à priori, aucune sortie d'opération de construction de logements. Le premier secteur à sortir, sur le Cœur de Vallon, est en tertiaire.

Il pourrait être envisagé deux réhabilitations sur Sainte-Eugénie, soit environ 70 logements, mais ces intentions sont à définir avec les Hospices Civils de Lyon.

Sur l'ensemble de la ZAC la programmation envisagée est la suivante:

BRS: 30% - PLAI/PLUS: 30%- Accession privée:40 %

L'entrée Est / Guilloux :

Ce secteur est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au PLU-H, pour accueillir des fonctions mixtes (économique, habitat, services et commerces de proximité) en privilégiant une programmation résidentielle au Sud du chemin de la Mouche en lien avec les tissus résidentiels périphériques.

L'urbanisation du secteur est notamment conditionnée par le départ de la casse-auto à proximité immédiate du site, mais également par les projets initiés par la Métropole sur les fonciers lui appartenant (Projet de Chaufferie)

Sur ces terrains mutables il sera donc nécessaire d'étudier et de concevoir un projet d'ensemble pour permettre un renouvellement qualitatif de ce site d'entrée de ville.

Cependant, à l'échéance 2023-2025, la mobilisation de ces fonciers semble peu probable.

- **Produire X % de logements locatifs sociaux sur des emplacements réservés communaux**

La Ville n'a pas inscrit d'emplacements réservés pour LLS au PLU-H. Toutefois, dans le cadre des réflexions engagées sur le développement urbain (Requalification du centre-ville, Secteur Guilloux etc..) la commune examinera, à cet effet, toutes possibilités d'évolution et d'adaptation de son document d'urbanisme.

La commune a proposé à la Métropole, de devenir «commune test» pour la mise en place d'un guichet unique afin de promouvoir et développer la création de logements conventionnés notamment sur le centre-ville.

Article 3-4 : Engagements programmatiques et opérationnels

Les opérations de production de logements sociaux envisagées sur le territoire seront identifiées, en assurant une programmation diversifiée et accessible à tous, et en précisant le nombre de logements et les opérateurs concernés. Un échéancier de réalisation prévisionnel détaillé et des modalités de financement seront précisées.

La programmation devra prendre en compte la réglementation indiquée dans l'article 3-1 du présent contrat. Elle sera actualisée lors des comités de suivi.

Ce volet programmatique distinguera toutes les formes de production de logements sociaux : logements familiaux du parc public, logements -foyers, logements du parc privés conventionnés par l'ANAH (avec ou sans intermédiation locative).

Pour rappel, pour la période triennale 2020-2022, l'objectif s'élève à 275 logements locatifs sociaux à réaliser.

1) Les opérations programmées sur la période 2020-2022 :

- Opérations en cours déjà financées:

Programme et bailleur	Adresse	Nb log	Type	Nb LLS	Nb PLAI	Nb PLUS	Nb PLS	Financement et remarques
ALLIADE	12 Place Coupat	3	AA	3			3	2020
LMH	10 Place Mathieu Jaboulay	4	AA	4	1	3		2020

- Les opérations programmées à court / moyen terme: période 2020-2022

Programme et bailleur	Adresse	Nb log	Type	Nb LLS	Nb PLAI	Nb PLUS	Nb PLS	Financement et remarques
GLH	14 Rue des halles	15	CN	15				Financement envisagé pour 2022
PRESTADINE	Avenue de Gadagne	28 sur 1ere tranche	CN	8 sur 1ere tranche				Projet en faisabilité Nbr de logt et répartition à définir
EDELIS	22 Rue Guilloux	28	CN	9				Projet en faisabilité Répartition à définir
SLCI	26-28 Rue Guilloux	27	CN	9				Projet en faisabilité Répartition à définir
NOHAO (ALLIADE)	Impasse Cordier Parking Fourel	10	CN	4				Faisabilité validé Prévision dépôt PC decembre 2021
UTEI	Impasse Marion	35 maxi	CN	11			5 BRS	Projet en faisabilité Répartition à définir
FR immobilier Propriété Sibille	Rue Charles Luizet	18	CN	5	2	3		Projet en faisabilité Répartition à définir
ALLIADE	126-128 Avenue Clémenceau	5	AA	5		5		Financement envisagé pour 2022
ALLIADE	126-128 Avenue Clémenceau	2	AA	2	2			Transformation garage en logements
GLH	26 Petite rue des collonges	3	AA	3	1	2		2021
VILOGIA	11 Rue des Halles	3	AA	3				Financement envisagé pour fin 2021-début 2022
TOTAL		174		74				

2) Les opérations envisagées sur la période 2023-2025 :

- Les projets à l'étude : 2023-2025

Programme et bailleur	Adresse	Nb log	Nb LLS	Nb PLAI	Nb PLUS	Nb PLS	Financement et remarques
MERLUZZI	96 Avenue Foch	29	9				Projet en faisabilité Nbr de logt et répartition à définir
PROMOTEUR	4-6 Rue Général Brosset	41	12				Projet en faisabilité Nbr de logt et répartition à définir
PRESTADINE	Avenue de Gadagne	25 sur 2 ^{eme} tranche	8 sur 2 ^{eme} tranche				Projet en faisabilité Nbr de logt et répartition à définir
TOTAL		95	29				

Article 3-5 : Engagement financier

Pour assurer l'équilibre financier des opérations, la commune propose l'attribution de subvention et /ou garantie d'emprunt. Certaines dépenses pouvant être déduites du prélèvement annuel SRU.

- **Subventions**

En référence à la délibération Métropolitaine de 2006 relative aux Règles de Financement du logement social et du logement d'insertion, les estimations sont basées **sur une subvention de 35 euros par mètre carré de surface utile.**

Sur la période 2017-2019 la commune a versé une subvention de 60 419 euros (La chataigneraie) , de 54 796 euros (le Colibris) et de 5 646 euros (12 petite rue des collonges-VILOGIA).

Ces subventions ont été déduites de la pénalité SRU en 2019 et 2020.

Une subvention d'un montant de **7164,50 € sera versée, d'ici fin 2021** à Grand Lyon Habitat pour la réalisation de travaux et le conventionnement de 3 logements dans l'immeuble sis 26 petite rue des Collonges.

- **Garantie d'emprunt**

Depuis 2007 la ville s'inscrit dans une politique de garantie d'emprunt pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logement social.

Sur la dernière période triennale la commune a garanti un emprunt pour l'acquisition-amélioration de 97 logements Avenue de Gadagne (Bailleur:ALLIADE).

La dernière garantie d'emprunt approuvée par le Conseil Municipal du 27 mai 2021 concerne 1 logement social (PLAI), géré par Habitat et Humanisme Rhône depuis 2010 et situé 14 rue Maréchal Foch dans le centre-ville de Saint-Genis-Laval.

Article 4 : Engagements de l'État

Article 4-1 : Mobilisation du foncier

Sur la commune de Saint-Genis-Laval, les parcelles de foncier État encore disponibles sont celles du domaine public autoroutier lié à l'A450. Elles ne sont donc pas mobilisables pour la construction de logements.

Cinq autres parcelles situées au Nord de la commune sont la propriété de l'État :

- parcelle E0021 est située dans un espace boisé non- constructible
- parcelles H002, E0066, T0210 et T0128 sont concernées par un emplacement réservé pour la réalisation de l'Anneau des Sciences dans le PLU-H de la Métropole de Lyon.

Aucune parcelle appartenant au foncier de l'État ne peut donc être mobilisée pour la réalisation de logements sociaux.

Article 4-2 : Engagements programmatiques et opérationnels

Les services de l'État s'engagent à :

- 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.

Article 4-3 : Engagement financier

L'État et l'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.

Article 5 : Engagements de la Métropole

La Métropole s'engage à :

- 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 la convention de délégation des aides à la pierre ;
- Garantir l'emprunt à 100 % pour les opérations menées par les OPH métropolitains (EMH, GLH, LMH) 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.

Article 6 : Engagements des bailleurs sociaux

Les bailleurs s'engagent à :

- 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 accès au logement et mixité sociale - AMLS de toute vacance d'un logement réservé au titre du contingent communal.

Article 7 : Mesures spécifiques d'attribution des logements dans le contingent communal

En vertu de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les droits de réservation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer sont transférés au contingent préfectoral pendant la durée de la carence de la commune.

La commune communique au préfet (DDETS) la liste des logements concernés (bailleur, coût TTC du logement, typologie, équipements (ascenseur...), ainsi que les références du logement particulièrement la référence RPLS.

Ces logements seront enregistrés par le service de l'État chargé de la gestion du contingent préfectoral (le service accès au logement et mixité sociale - AMLS), avec la référence à la réservation communale d'origine, dans le logiciel de gestion du contingent préfectoral de logements sociaux.

Le préfet utilisera ces logements :

- conformément aux conventions de réservation de logements sociaux par l'État dans le Rhône (« nouveau Rhône + Métropole de Lyon »). En particulier, la DDETS (service AMLS) disposera d'un délai d'un mois pour positionner les candidats et à l'issue de ce délai, en cas de non aboutissement ou d'absence de candidatures, la DDETS remettra à disposition le ou les logements concernés au bailleur concerné, « pour un tour » ;
- les candidatures recherchées par le service AMLS se feront en fonction des priorités du contingent préfectoral dans le Rhône quant aux catégories de publics éligibles ;
- elles pourront, le cas échéant, s'opérer à la suite de dossiers de demandes de logements sociaux proposés par les communes concernées elles-mêmes pour peu qu'elles correspondent, outre les conditions habituelles et réglementaires d'attribution de tels logements, à ces priorités du contingent préfectoral.

Le cas échéant, lorsque cette instance existe dans la commune concernée par ce dispositif, de tels dossiers peuvent s'inscrire dans le cadre des commissions prioritaires de l'instance locale de l'habitat (ILHA)

Article 8 : Dispositif de suivi et d'évaluation

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 en préambule.

Article 9 : Durée du contrat

Le contrat couvre les deux périodes triennales SRU 2020-2022 et 2023-2025.

Les mesures correctrices devront le cas échéant être apportées, en particulier, lorsque les engagements que se sont fixés les communes dans ces contrats de mixité sociale n'auront pas été atteints. Lorsque les actions envisagées par les communes 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.

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, dès lors qu'il est rappelé que ceux-ci ne remplacent pas les objectifs réglementaires notifiés à la commune.

Fait à Saint-Genis-Laval, le _____ ,

Pour l'État,

Préfet du Rhône

Pour la commune de Saint-Genis-Laval

Marylène MILLET

Maire

Conseillère régionale Auvergne-Rhône-Alpes

Pour la Métropole de Lyon,

Monsieur Bruno BERNARD- Président

Pour Grand Lyon Habitat

Monsieur Jean-Noël FREIXINOS- Directeur Général

Pour Lyon Métropole Habitat

Monsieur Vincent Cristia - Directeur Général.

Pour Alliade Habitat

Madame Elodie AUCOURT PIGNEAU - Directrice Générale.



**PRÉFET
DU RHÔNE**

Liberté
Égalité
Fraternité

Le Préfet,



Lyon, le 22 DEC. 2020

A: *Spécial*
Cm: *faire*
L. Touret
DGA
Finances
→ *M. Joubert*

07.01.2021

Madame la Maire,

Votre commune est concernée par les dispositions des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, issues de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, qui prévoient qu'elle dispose d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux au sein du parc des résidences principales d'ici 2025.

Afin d'atteindre ce taux réglementaire, des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale sont fixés. Au terme du bilan triennal de la production de logements locatifs sociaux réalisée sur la période 2017-2019 dans le cadre de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation, il s'avère que la commune de Saint-Genis-Laval n'a pas atteint ses objectifs de production.

La commission départementale prévue à l'article L.302-9-1-1 du code précédemment cité, à laquelle vous avez participé, s'est réunie le 4 novembre 2020 pour analyser cette situation. Vous en trouverez ci-joint le compte-rendu.

Au regard des éléments évoqués lors de cette commission, après avis de la commission nationale SRU du 17 novembre 2020 et avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 3 décembre 2020, j'ai décidé de prononcer la carence de la commune de Saint-Genis-Laval.

Ainsi, vous trouverez ci-joint l'arrêté préfectoral de constat de carence de votre commune pour une durée de trois ans et qui fixe le taux de majoration du prélèvement initial appliqué selon l'article L.302-9-1 du code précédemment cité.

La carence a pour conséquence le transfert de l'exercice du droit de préemption urbain au représentant de l'État dans le département pendant toute la durée d'application de l'arrêté de carence, tel que défini à l'article L.210-1 du code de l'urbanisme.

Madame Marylène MILLET
Maire
Mairie de Saint-Genis-Laval
106, avenue Clémenceau
69230 Saint-Genis-Laval

Elle a également pour conséquence le transfert à l'autorité administrative de l'État des droits de réservation, mentionnés à l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation, dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer.

Par ailleurs, dans les communes carencées, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux doivent être des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social (article L.302-9-1-2 du code précédemment cité).

Enfin, je vous rappelle que vous avez la possibilité de signer avec l'État un contrat de mixité sociale qui constituera le cadre d'une démarche partenariale, opérationnelle et concertée dans la perspective d'atteindre vos obligations légales en 2025. Les services de la direction départementale des territoires du Rhône prendront prochainement contact avec les services de votre commune pour convenir d'un rendez-vous sur le sujet.

Le service habitat et renouvellement urbain de la direction départementale des territoires du Rhône reste à votre disposition pour tout complément d'information. Ce courrier est envoyé pour information au Président de la Métropole de Lyon.

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

Bien cordialement,

La préfète
Secrétaire générale
Préfète déléguée pour l'égalité des chances

Cécile DINDAR
Cécile DINDAR

Copie :

- Monsieur le Secrétaire Général Adjoint
- Monsieur le Président de la Métropole de Lyon

PI:

- Compte-rendu de la commission départementale relative au bilan 2017-2019
- Arrêté de carence



COMPTE RENDU DE RÉUNION

OBJET **Commission départementale SRU pour l'examen du respect des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux pour la période triennale 2017-2019**

Commune de Saint-Genis-Laval

Date 4 novembre 2020

Participants

- Représentant de l'État :

M. Clément VIVÈS, Secrétaire Général Adjoint de la Préfecture du Rhône

- Représentants de la Métropole de Lyon :

M. Renaud PAYRE, Vice-Président délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville

Mme Valérie MUNIER, Responsable du service développement et renouvellement de l'offre d'habitat

- Représentante de la commune :

Mme Ikrame TOURI, adjointe à la maire de Saint-Genis-Laval en charge de l'action sociale

- Représentants des organismes HLM :

Mme Evelyne MILANDRI, Chargée d'opération Grand Lyon Habitat

Mme Fabienne PAITEL, Directrice du développement immobilier et foncier à Lyon Métropole Habitat

M. Jérôme DEMONTE, Directeur du développement immobilier d'Alliade Habitat

- Représentante des associations :

Mme Laure-Anne DUVIVIER, Responsable du pôle Développement du logement d'insertion de SOLIHA

- Représentants de la Direction départementale des territoires (DDT) :

Mme Christine GUINARD, Directrice adjointe de la DDT du Rhône

M. Laurent VÉRÉ, Chef du Service Habitat et Renouvellement Urbain

M. Fabien NOYÉ, Responsable de l'unité Politiques Locales de l'Habitat

Mme Cécile TUNDIS, Chargée d'études Politiques Locales de l'Habitat

I - Éléments de contexte

En attendant l'arrivée d'un représentant de la commune de Saint-Genis-Laval, M. VIVÈS rappelle que l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), inscrit dans les articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, prévoit l'obligation de production de logement social pour les principales communes des plus grandes agglomérations urbaines.

Tous les trois ans, un bilan de la production des communes soumises à obligation est réalisé au regard des objectifs qui leur ont été fixés. Pour les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs, une procédure de constat de carence est alors engagée.

Ainsi, pour la période 2017-2019, M. VIVÈS indique que 29 communes du Rhône et de la Métropole de Lyon n'ont pas atteint leurs objectifs et font l'objet de cette procédure.

L'instruction ministérielle du 23 juin 2020 précise les conditions de réalisation du bilan triennal de mise en œuvre des obligations de la loi SRU et de la procédure de constat de carence au titre de la période 2017-2019. Son objet principal est de définir les modalités de décompte des logements, en termes quantitatifs comme qualitatifs. Les communes devaient produire un nombre de logements représentant 33 % de leur déficit au 1er janvier 2016, et réaliser un minimum de 30 % de logements financés avec un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), et un maximum de 30 % de logements financés avec un Prêt Locatif Social (PLS).

M. VIVÈS précise que la commune de Saint-Genis-Laval fait l'objet de la procédure de constat de carence au regard du non-respect des objectifs quantitatifs et qualitatifs.

M. VIVÈS rappelle que l'objet de la réunion est d'examiner la situation de la commune au regard de ses obligations réglementaires. La commission pourra proposer, le cas échéant, d'établir un échéancier de réalisation de logements sociaux pour rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue ou de saisir la commission nationale si elle parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale.

II - Bilan de la commune

M. VÉRÉ présente les éléments de bilan de la commune de Saint-Genis-Laval. Il indique qu'au 1er janvier 2019, la commune dispose de 1 725 logements locatifs sociaux (LLS) pour 9 094 résidences principales, soit un taux de LLS de 18,97 %, et un déficit de 549 LLS. Au 1er janvier 2016, elle comptait 1 514 LLS pour 8 991 résidences principales, soit un taux de LLS de 16,84 %.

Sur la période triennale, le taux de LLS a augmenté de plus de 2 points.

Depuis l'entrée de la commune dans le dispositif SRU en 2001, le taux de LLS a augmenté de 7,75 points, soit 1 033 LLS en 18 ans. La dynamique de production est ainsi à souligner.

Néanmoins, l'objectif quantitatif 2017-2019 n'est pas atteint avec une réalisation de 131 LLS pour un objectif quantitatif notifié de 242 LLS, soit un taux de réalisation de 54,13 %. Pour atteindre l'objectif quantitatif notifié, la commune aurait dû produire 111 LLS en plus sur la période triennale.

Concernant les objectifs qualitatifs, la commune a réalisé 20 PLAI et 20 PLS sur la période. Son taux de réalisation est de 26,32 % pour les PLAI et de 26,32 % pour les PLS. Elle n'a pas atteint l'objectif de 30 % de PLAI minimum.

Enfin, M. VÉRÉ rappelle que, sur les cinq périodes triennales passées, la commune n'a jamais été carencée.

III – Analyse par la commune du bilan triennal 2017-2019 et perspectives pour la période 2020-2022

Mme TOURI rappelle que la commune hérite du bilan du précédent mandat. Elle évoque les projets de la commune, notamment le Vallon des Hôpitaux dont la part des LLS a été revue à la hausse à 30 %, et dont l'enquête publique est en cours. Elle précise que ce projet ne verra pas le jour avant 2022.

M. VIVÈS précise que les logements financés et pas encore livrés seront pris en compte dans le bilan de la période triennale 2020-2022, dont l'objectif notifié (275 LLS) est plus élevé que celui de la période 2017-2019 (242 LLS). Il rappelle que les objectifs d'intérêt général doivent survivre aux changements de municipalité.

Mme TOURI indique que la production de LLS correspond à une vraie volonté de l'équipe municipale. La mixité à l'échelle du territoire représente un réel enjeu. Elle souhaiterait que les services de l'État et de la Métropole soient à leur côté pour les accompagner.

M. PAYRE rappelle que le bilan de cette période triennale est l'héritage du mandat précédent. Il mentionne la bonne volonté de la commune bien que les résultats ne soient pas au rendez-vous. Il précise que la Métropole de Lyon est aux côtés de la commune pour développer une politique de logement social en accord avec les objectifs SRU. Il a espoir que dans trois ans la commune ne se retrouve pas dans la même situation.

→ Mme GUINARD incite la commune à signer un contrat de mixité sociale, généralement proposé aux communes carencées. Ainsi, la commune sera accompagnée par l'ensemble des acteurs concernés pour élaborer la programmation des opérations et créer une dynamique de production. Ce travail se fait sur deux périodes triennales. D'autres outils peuvent également être utilisés par le biais de ce contrat, comme la mobilisation des logements du parc privé.

Mme DUVIVIER mentionne qu'un travail de repérage du foncier disponible sur la commune a déjà été fait, en vue de produire des logements conventionnés à bas loyer avec des maîtrises d'ouvrage d'insertion (MOI). Des opérations peuvent être programmées dans le diffus, en petites quantités.

→ M. VIVÈS souligne que le CMS constitue un cadre pertinent pour programmer des opérations, se fixer des objectifs et les suivre ensemble. Cependant, le rattrapage des objectifs passés ne semble pas possible.

IV – Proposition de suite à donner au bilan triennal 2017-2019

Mme GUINARD indique que, selon l'instruction ministérielle du 23 juin 2020 et le cadrage régional, la commune de Saint-Genis-Laval est dans une situation de carence systématique. Selon le contexte, le taux de majoration du prélèvement devra être compris entre 20 et 100 %.

Il est proposé un taux de majoration de prélèvement de 50 % pour la commune, au regard du bilan quantitatif.

M. VIVÈS ajoute que le montant de base du prélèvement est de l'ordre de 180 000 € par an, et que la commune a la volonté de s'inscrire dans production LLS. La proposition de 50 % de majoration est proche du déficit de production de l'objectif quantitatif.

M. PAYRE indique que la trajectoire de la production de LLS est favorable. Il précise que le dialogue avec la commune est présent et très positif.

Mme TOURI rappelle le réel engagement de la commune envers le logement social. Elle précise que sur les 600 demandes de LLS, seulement 100 attributions sont possibles. La commune souhaiterait établir un état des lieux précis des obligations imposées par l'État en termes de production de LLS. Il est important de ne pas travailler seul mais avec l'ensemble des acteurs. La procédure de carence est

toutefois difficile à accepter mais la municipalité souhaite atteindre les objectifs donnés. La commune de Saint-Genis-Laval devra également répondre au challenge de l'arrivée du métro en 2023.

Mme TOURI regrette que le prélèvement soit majoré automatiquement, alors que la municipalité n'a pas encore pu montrer son engagement, ni inverser la tendance en quelques mois.

M. VIVÈS précise que, quel que soit le niveau de carence, il y aura une majoration du prélèvement. Toutefois, il est convaincu de l'engagement de la commune en faveur du logement social et l'encourage à élaborer un CMS dans les meilleurs délais possibles.

Mme GUINARD précise que, dans un souci d'équité avec les autres communes, le cadrage régional doit s'appliquer. Les projets en cours sur la commune ainsi que la dynamique antérieure doivent être poursuivis et accentués. Le respect des objectifs qualitatifs doit constituer un point d'attention pour la suite.

Mme GUINARD annonce que les arrêtés de carence seront pris avant la fin de l'année après passage en Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) le 3 décembre.

En l'absence de remarques complémentaires, M. VIVÈS remercie les participants pour leur présence et clôt la réunion.


Le sous-préfet,
Secrétaire général adjoint,
Clément VIVÈS



**PRÉFET
DU RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Arrêté préfectoral n° DDT-SHRU-69-2020-12-22-017 du 22 DEC. 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Saint-Genis-Laval

Le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfet de la Zone de défense et de sécurité sud-est,
Préfet du Rhône,
Officier de la Légion d'Honneur,
Commandeur de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-5 à L. 302-9-2 et R. 302-14 à R. 302-26 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 422-2 et R. 422-2 ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment modifiée par la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier et par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

VU la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale ;

VU la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU le courrier du préfet en date du 17 juillet 2020 informant la commune de Saint-Genis-Laval de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

VU le courrier du maire de Saint-Genis-Laval en date du 15 septembre 2020 présentant ses observations sur le non-respect de l'objectif triennal pour la période 2017-2019 ;

VU l'avis de la commission nationale visée au II de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation en date du 17 novembre 2020 ;

VU l'avis favorable du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de la région Auvergne-Rhône-Alpes émis par voie dématérialisée le 8 décembre 2020 faisant suite à la réunion plénière du 3 décembre 2020 ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Saint-Genis-Laval pour la période triennale 2017-2019 était de 242 logements ;

CONSIDÉRANT qu'en application du même article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre d'agrèments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Saint-Genis-Laval pour la période triennale 2017-2019 devait comporter 30 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30 % au moins de ce même objectif en PLAI ou assimilés ;

CONSIDÉRANT que le bilan triennal 2017-2019 fait état d'une réalisation globale de 131 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 54,13 % ;

CONSIDÉRANT que le bilan triennal 2017-2019 fait état de 26,32 % de PLAI ou assimilés et de 26,32 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agrèments ou conventionnements de logements sociaux ;

CONSIDÉRANT le non-respect des obligations triennales de la commune de Saint-Genis-Laval pour la période 2017-2019 ;

CONSIDÉRANT l'état des moyens mis en œuvre par la commune pour favoriser la production de logements sociaux ;

CONSIDÉRANT le cadrage régional de carence pour le bilan triennal SRU 2017-2019 validé lors du Comité de l'administration régionale le 29 janvier 2020 ;

CONSIDÉRANT que les éléments avancés par la commune ne justifient pas le non-respect de ses objectifs de réalisation pour la période 2017-2019 ;

Sur proposition de Madame la Préfète, Secrétaire Générale de la préfecture du Rhône, Préfète déléguée pour l'égalité des chances ;

ARRÊTE

Article 1 :

La carence de la commune de Saint-Genis-Laval est prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour une durée de trois ans à compter de la date de signature du présent arrêté.

Article 2 :

Le taux de majoration, visé à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation et égal au plus au quintuplement du prélèvement initial opéré annuellement en application du L. 302-7 du même code, est fixé à 50 %.

Article 3 :

Le taux de majoration fixé à l'article 2 est appliqué sur le montant du prélèvement par logement manquant à compter du 1^{er} janvier 2021 et ce pour une durée de 3 ans.

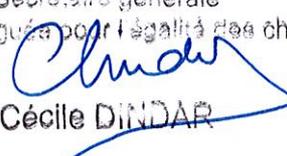
Article 4 :

Les droits de réservation mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer sont transférés à l'autorité administrative de l'État et les conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires sont suspendues ou modifiées du fait de ce transfert. La commune communique au représentant de l'État dans le département la liste des bailleurs et des logements concernés.

Article 5 :

Madame la Préfète, Secrétaire Générale de la préfecture du Rhône, Préfète déléguée pour l'égalité des chances et Monsieur le Directeur Départemental des Territoires du Rhône sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de l'État et notifié aux intéressés.

Fait, le 22 DEC. 2020

La préfète
Secrétaire générale
Préfète déléguée pour l'égalité des chances

Cécile DINDAR

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Lyon (184, rue Duguesclin – 69 433 Lyon Cedex 03, ou sur l'application www.telerecours.fr). Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet du Rhône. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).



PRÉFET DU RHÔNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Le Préfet,



Lyon, le 22 DEC. 2020

A. Lopez
Cm: faire
L. Touret
DGA
Finances
→ M. Joubert

07.01.2021

Madame la Maire,

Votre commune est concernée par les dispositions des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, issues de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, qui prévoient qu'elle dispose d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux au sein du parc des résidences principales d'ici 2025.

Afin d'atteindre ce taux réglementaire, des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale sont fixés. Au terme du bilan triennal de la production de logements locatifs sociaux réalisée sur la période 2017-2019 dans le cadre de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation, il s'avère que la commune de Saint-Genis-Laval n'a pas atteint ses objectifs de production.

La commission départementale prévue à l'article L.302-9-1-1 du code précédemment cité, à laquelle vous avez participé, s'est réunie le 4 novembre 2020 pour analyser cette situation. Vous en trouverez ci-joint le compte-rendu.

Au regard des éléments évoqués lors de cette commission, après avis de la commission nationale SRU du 17 novembre 2020 et avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 3 décembre 2020, j'ai décidé de prononcer la carence de la commune de Saint-Genis-Laval.

Ainsi, vous trouverez ci-joint l'arrêté préfectoral de constat de carence de votre commune pour une durée de trois ans et qui fixe le taux de majoration du prélèvement initial appliqué selon l'article L.302-9-1 du code précédemment cité.

La carence a pour conséquence le transfert de l'exercice du droit de préemption urbain au représentant de l'État dans le département pendant toute la durée d'application de l'arrêté de carence, tel que défini à l'article L.210-1 du code de l'urbanisme.

Madame Marylène MILLET
Maire
Mairie de Saint-Genis-Laval
106, avenue Clémenceau
69230 Saint-Genis-Laval

Elle a également pour conséquence le transfert à l'autorité administrative de l'État des droits de réservation, mentionnés à l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation, dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer.

Par ailleurs, dans les communes carencées, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux doivent être des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social (article L.302-9-1-2 du code précédemment cité).

Enfin, je vous rappelle que vous avez la possibilité de signer avec l'État un contrat de mixité sociale qui constituera le cadre d'une démarche partenariale, opérationnelle et concertée dans la perspective d'atteindre vos obligations légales en 2025. Les services de la direction départementale des territoires du Rhône prendront prochainement contact avec les services de votre commune pour convenir d'un rendez-vous sur le sujet.

Le service habitat et renouvellement urbain de la direction départementale des territoires du Rhône reste à votre disposition pour tout complément d'information. Ce courrier est envoyé pour information au Président de la Métropole de Lyon.

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

Bien cordialement,

La préfète
Secrétaire générale
Préfète déléguée pour l'égalité des chances

Cécile DINDAR
Cécile DINDAR

Copie :

- Monsieur le Secrétaire Général Adjoint
- Monsieur le Président de la Métropole de Lyon

PI :

- Compte-rendu de la commission départementale relative au bilan 2017-2019
- Arrêté de carence



COMPTE RENDU DE RÉUNION

OBJET **Commission départementale SRU pour l'examen du respect des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux pour la période triennale 2017-2019**

Commune de Saint-Genis-Laval

Date 4 novembre 2020

Participants

- Représentant de l'État :

M. Clément VIVÈS, Secrétaire Général Adjoint de la Préfecture du Rhône

- Représentants de la Métropole de Lyon :

M. Renaud PAYRE, Vice-Président délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville

Mme Valérie MUNIER, Responsable du service développement et renouvellement de l'offre d'habitat

- Représentante de la commune :

Mme Ikrame TOURI, adjointe à la maire de Saint-Genis-Laval en charge de l'action sociale

- Représentants des organismes HLM :

Mme Evelyne MILANDRI, Chargée d'opération Grand Lyon Habitat

Mme Fabienne PAITEL, Directrice du développement immobilier et foncier à Lyon Métropole Habitat

M. Jérôme DEMONTE, Directeur du développement immobilier d'Alliade Habitat

- Représentante des associations :

Mme Laure-Anne DUVIVIER, Responsable du pôle Développement du logement d'insertion de SOLIHA

- Représentants de la Direction départementale des territoires (DDT) :

Mme Christine GUINARD, Directrice adjointe de la DDT du Rhône

M. Laurent VÉRÉ, Chef du Service Habitat et Renouvellement Urbain

M. Fabien NOYÉ, Responsable de l'unité Politiques Locales de l'Habitat

Mme Cécile TUNDIS, Chargée d'études Politiques Locales de l'Habitat

I - Éléments de contexte

En attendant l'arrivée d'un représentant de la commune de Saint-Genis-Laval, M. VIVÈS rappelle que l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), inscrit dans les articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, prévoit l'obligation de production de logement social pour les principales communes des plus grandes agglomérations urbaines.

Tous les trois ans, un bilan de la production des communes soumises à obligation est réalisé au regard des objectifs qui leur ont été fixés. Pour les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs, une procédure de constat de carence est alors engagée.

Ainsi, pour la période 2017-2019, M. VIVÈS indique que 29 communes du Rhône et de la Métropole de Lyon n'ont pas atteint leurs objectifs et font l'objet de cette procédure.

L'instruction ministérielle du 23 juin 2020 précise les conditions de réalisation du bilan triennal de mise en œuvre des obligations de la loi SRU et de la procédure de constat de carence au titre de la période 2017-2019. Son objet principal est de définir les modalités de décompte des logements, en termes quantitatifs comme qualitatifs. Les communes devaient produire un nombre de logements représentant 33 % de leur déficit au 1er janvier 2016, et réaliser un minimum de 30 % de logements financés avec un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), et un maximum de 30 % de logements financés avec un Prêt Locatif Social (PLS).

M. VIVÈS précise que la commune de Saint-Genis-Laval fait l'objet de la procédure de constat de carence au regard du non-respect des objectifs quantitatifs et qualitatifs.

M. VIVÈS rappelle que l'objet de la réunion est d'examiner la situation de la commune au regard de ses obligations réglementaires. La commission pourra proposer, le cas échéant, d'établir un échéancier de réalisation de logements sociaux pour rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue ou de saisir la commission nationale si elle parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale.

II - Bilan de la commune

M. VÉRÉ présente les éléments de bilan de la commune de Saint-Genis-Laval. Il indique qu'au 1er janvier 2019, la commune dispose de 1 725 logements locatifs sociaux (LLS) pour 9 094 résidences principales, soit un taux de LLS de 18,97 %, et un déficit de 549 LLS. Au 1er janvier 2016, elle comptait 1 514 LLS pour 8 991 résidences principales, soit un taux de LLS de 16,84 %.

Sur la période triennale, le taux de LLS a augmenté de plus de 2 points.

Depuis l'entrée de la commune dans le dispositif SRU en 2001, le taux de LLS a augmenté de 7,75 points, soit 1 033 LLS en 18 ans. La dynamique de production est ainsi à souligner.

Néanmoins, l'objectif quantitatif 2017-2019 n'est pas atteint avec une réalisation de 131 LLS pour un objectif quantitatif notifié de 242 LLS, soit un taux de réalisation de 54,13 %. Pour atteindre l'objectif quantitatif notifié, la commune aurait dû produire 111 LLS en plus sur la période triennale.

Concernant les objectifs qualitatifs, la commune a réalisé 20 PLAI et 20 PLS sur la période. Son taux de réalisation est de 26,32 % pour les PLAI et de 26,32 % pour les PLS. Elle n'a pas atteint l'objectif de 30 % de PLAI minimum.

Enfin, M. VÉRÉ rappelle que, sur les cinq périodes triennales passées, la commune n'a jamais été carencée.

III – Analyse par la commune du bilan triennal 2017-2019 et perspectives pour la période 2020-2022

Mme TOURI rappelle que la commune hérite du bilan du précédent mandat. Elle évoque les projets de la commune, notamment le Vallon des Hôpitaux dont la part des LLS a été revue à la hausse à 30 %, et dont l'enquête publique est en cours. Elle précise que ce projet ne verra pas le jour avant 2022.

M. VIVÈS précise que les logements financés et pas encore livrés seront pris en compte dans le bilan de la période triennale 2020-2022, dont l'objectif notifié (275 LLS) est plus élevé que celui de la période 2017-2019 (242 LLS). Il rappelle que les objectifs d'intérêt général doivent survivre aux changements de municipalité.

Mme TOURI indique que la production de LLS correspond à une vraie volonté de l'équipe municipale. La mixité à l'échelle du territoire représente un réel enjeu. Elle souhaiterait que les services de l'État et de la Métropole soient à leur côté pour les accompagner.

M. PAYRE rappelle que le bilan de cette période triennale est l'héritage du mandat précédent. Il mentionne la bonne volonté de la commune bien que les résultats ne soient pas au rendez-vous. Il précise que la Métropole de Lyon est aux côtés de la commune pour développer une politique de logement social en accord avec les objectifs SRU. Il a espoir que dans trois ans la commune ne se retrouve pas dans la même situation.

→ Mme GUINARD incite la commune à signer un contrat de mixité sociale, généralement proposé aux communes carencées. Ainsi, la commune sera accompagnée par l'ensemble des acteurs concernés pour élaborer la programmation des opérations et créer une dynamique de production. Ce travail se fait sur deux périodes triennales. D'autres outils peuvent également être utilisés par le biais de ce contrat, comme la mobilisation des logements du parc privé.

Mme DUVIVIER mentionne qu'un travail de repérage du foncier disponible sur la commune a déjà été fait, en vue de produire des logements conventionnés à bas loyer avec des maîtrises d'ouvrage d'insertion (MOI). Des opérations peuvent être programmées dans le diffus, en petites quantités.

→ M. VIVÈS souligne que le CMS constitue un cadre pertinent pour programmer des opérations, se fixer des objectifs et les suivre ensemble. Cependant, le rattrapage des objectifs passés ne semble pas possible.

IV – Proposition de suite à donner au bilan triennal 2017-2019

Mme GUINARD indique que, selon l'instruction ministérielle du 23 juin 2020 et le cadrage régional, la commune de Saint-Genis-Laval est dans une situation de carence systématique. Selon le contexte, le taux de majoration du prélèvement devra être compris entre 20 et 100 %.

Il est proposé un taux de majoration de prélèvement de 50 % pour la commune, au regard du bilan quantitatif.

M. VIVÈS ajoute que le montant de base du prélèvement est de l'ordre de 180 000 € par an, et que la commune a la volonté de s'inscrire dans production LLS. La proposition de 50 % de majoration est proche du déficit de production de l'objectif quantitatif.

M. PAYRE indique que la trajectoire de la production de LLS est favorable. Il précise que le dialogue avec la commune est présent et très positif.

Mme TOURI rappelle le réel engagement de la commune envers le logement social. Elle précise que sur les 600 demandes de LLS, seulement 100 attributions sont possibles. La commune souhaiterait établir un état des lieux précis des obligations imposées par l'État en termes de production de LLS. Il est important de ne pas travailler seul mais avec l'ensemble des acteurs. La procédure de carence est

toutefois difficile à accepter mais la municipalité souhaite atteindre les objectifs donnés. La commune de Saint-Genis-Laval devra également répondre au challenge de l'arrivée du métro en 2023.

Mme TOURI regrette que le prélèvement soit majoré automatiquement, alors que la municipalité n'a pas encore pu montrer son engagement, ni inverser la tendance en quelques mois.

M. VIVÈS précise que, quel que soit le niveau de carence, il y aura une majoration du prélèvement. Toutefois, il est convaincu de l'engagement de la commune en faveur du logement social et l'encourage à élaborer un CMS dans les meilleurs délais possibles.

Mme GUINARD précise que, dans un souci d'équité avec les autres communes, le cadrage régional doit s'appliquer. Les projets en cours sur la commune ainsi que la dynamique antérieure doivent être poursuivis et accentués. Le respect des objectifs qualitatifs doit constituer un point d'attention pour la suite.

Mme GUINARD annonce que les arrêtés de carence seront pris avant la fin de l'année après passage en Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) le 3 décembre.

En l'absence de remarques complémentaires, M. VIVÈS remercie les participants pour leur présence et clôt la réunion.


Le sous-préfet,
Secrétaire général adjoint,
Clément VIVÈS



**PRÉFET
DU RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Arrêté préfectoral n° DDT-SHRU-69-2020-12-22-017 du 22 DEC. 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Saint-Genis-Laval

Le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfet de la Zone de défense et de sécurité sud-est,
Préfet du Rhône,
Officier de la Légion d'Honneur,
Commandeur de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-5 à L. 302-9-2 et R. 302-14 à R. 302-26 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 422-2 et R. 422-2 ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment modifiée par la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier et par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

VU la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale ;

VU la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU le courrier du préfet en date du 17 juillet 2020 informant la commune de Saint-Genis-Laval de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

VU le courrier du maire de Saint-Genis-Laval en date du 15 septembre 2020 présentant ses observations sur le non-respect de l'objectif triennal pour la période 2017-2019 ;

VU l'avis de la commission nationale visée au II de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation en date du 17 novembre 2020 ;

VU l'avis favorable du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de la région Auvergne-Rhône-Alpes émis par voie dématérialisée le 8 décembre 2020 faisant suite à la réunion plénière du 3 décembre 2020 ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Saint-Genis-Laval pour la période triennale 2017-2019 était de 242 logements ;

CONSIDÉRANT qu'en application du même article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre d'agrèments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Saint-Genis-Laval pour la période triennale 2017-2019 devait comporter 30 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30 % au moins de ce même objectif en PLAI ou assimilés ;

CONSIDÉRANT que le bilan triennal 2017-2019 fait état d'une réalisation globale de 131 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 54,13 % ;

CONSIDÉRANT que le bilan triennal 2017-2019 fait état de 26,32 % de PLAI ou assimilés et de 26,32 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agrèments ou conventionnements de logements sociaux ;

CONSIDÉRANT le non-respect des obligations triennales de la commune de Saint-Genis-Laval pour la période 2017-2019 ;

CONSIDÉRANT l'état des moyens mis en œuvre par la commune pour favoriser la production de logements sociaux ;

CONSIDÉRANT le cadrage régional de carence pour le bilan triennal SRU 2017-2019 validé lors du Comité de l'administration régionale le 29 janvier 2020 ;

CONSIDÉRANT que les éléments avancés par la commune ne justifient pas le non-respect de ses objectifs de réalisation pour la période 2017-2019 ;

Sur proposition de Madame la Préfète, Secrétaire Générale de la préfecture du Rhône, Préfète déléguée pour l'égalité des chances ;

ARRÊTE

Article 1 :

La carence de la commune de Saint-Genis-Laval est prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour une durée de trois ans à compter de la date de signature du présent arrêté.

Article 2 :

Le taux de majoration, visé à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation et égal au plus au quintuplement du prélèvement initial opéré annuellement en application du L. 302-7 du même code, est fixé à 50 %.

Article 3 :

Le taux de majoration fixé à l'article 2 est appliqué sur le montant du prélèvement par logement manquant à compter du 1^{er} janvier 2021 et ce pour une durée de 3 ans.

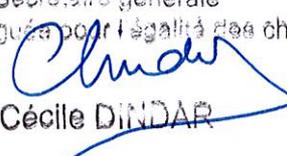
Article 4 :

Les droits de réservation mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer sont transférés à l'autorité administrative de l'État et les conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires sont suspendues ou modifiées du fait de ce transfert. La commune communique au représentant de l'État dans le département la liste des bailleurs et des logements concernés.

Article 5 :

Madame la Préfète, Secrétaire Générale de la préfecture du Rhône, Préfète déléguée pour l'égalité des chances et Monsieur le Directeur Départemental des Territoires du Rhône sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de l'État et notifié aux intéressés.

Fait, le 22 DEC. 2020

La préfète
Secrétaire générale
Préfète déléguée pour l'égalité des chances

Cécile DINDAR

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Lyon (184, rue Duguesclin – 69 433 Lyon Cedex 03, ou sur l'application www.telerecours.fr). Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet du Rhône. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

