

RAPPORT CONSEIL MUNICIPAL DU 04 JUILLET 2018

Objet : Contrat de mixité sociale (CMS) avec l'Etat

Rapporteur : Louis PALAZON

La Ville de Tassin la Demi-Lune compte 1 440 logements sociaux au 1er janvier 2017, ce qui représente 14% du parc de résidences principales. Le parc social est en constante augmentation mais ne permet pas d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU¹ : produire, d'ici 2025, un nombre total de logements locatifs sociaux représentant 25 % des résidences principales.

Afin d'atteindre cet objectif à horizon 2025 et contraindre la production de logements sociaux dans les communes, l'Etat fixe des volumes à réaliser par période triennale selon un plan progressif de rattrapage : 25% du déficit à combler entre 2014-2016, 33% entre 2017-2019, 50% entre 2020-2022 et 100% entre 2023-2025.

Pour la période 2014-2016, la commune devait réaliser 147 logements sociaux. Seuls 39 ont pu être comptabilisés dans le bilan triennal, soit 26,53% de l'objectif, en raison de la priorité donnée par la municipalité aux équipements publics qui nécessitait de contenir la progression de l'urbanisation.

L'objectif de production de 147 logements sociaux sur la période triennale 2014-2016 était mutualisé, dans un volume global à réaliser au niveau de la Métropole. Cette situation apparaissait alors de nature à permettre à la Ville de s'engager dans un calendrier et un volume soutenable de progression de création de logements sociaux, sur le moyen-long terme. La Ville avait dépassé sensiblement les engagements pris en la matière lors des périodes précédentes. L'abandon de la mutualisation crée un effet d'accélération des exigences de l'Etat sur la production de logements sociaux.

Depuis 2014, la commune souhaite ralentir le rythme de construction afin de donner la priorité à la réalisation urgente des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins de la population (construction d'écoles, crèches, d'équipements sportifs,...). Des moyens financiers sans précédent (environ 30 millions d'euros) sont mis à contribution dans le mandat dans cet objectif, sans pour autant faire peser plus sur le contribuable la pression fiscale.

Sur la période 2008-2014, plus de 650 000 € ont été versés en subventions au profit de bailleurs sociaux. Cette situation a pesé sur les finances mais cet effort était possible par une fiscalité dynamique, des concours financiers de l'Etat stables et une rigueur budgétaire classant la Ville parmi les communes les mieux gérées de sa strate dans l'agglomération.

¹ SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain.

Si la maîtrise budgétaire est toujours la ligne de la Municipalité, le contexte est cependant radicalement différent et très préoccupant pour les ressources communales : baisses importantes des dotations, contributions en hausse de la Ville à la péréquation intercommunale, absence d'aide de la Métropole à l'investissement communal, nouvelles charges transférées par l'Etat, etc.

Bien que la Ville de Tassin la Demi-Lune ait réalisé à 200% les objectifs assignés sur les trois périodes triennales précédentes (2005 à 2013), le Préfet a estimé que n'ayant pas satisfait à l'objectif défini sur la période 2014-2016, la commune devait être « carencée » (arrêté préfectoral notifié le 13 décembre 2017) et ce malgré les arguments présentés par la ville lors de son audition en juin 2017 devant la commission départementale de procédure de carence.

Cet arrêté de carence a pour conséquences : une majoration sensible (doublement) du prélèvement annuel de la taxe relative à la loi SRU, une augmentation du pourcentage de logements sociaux (30%) à prévoir dans les programmes immobiliers, et le transfert des droits de réservation de logements de la commune à la Préfecture.

Pour la période 2017-2019, l'objectif assigné à la commune par l'Etat s'élève à 374 logements sociaux (33% du déficit à rattraper). Cet objectif légal demeurant le seul retenu par l'Etat, une démarche concertée de production de logements sociaux est cependant possible à mettre en place afin de définir un plan de réalisation partagé. Ainsi, la Ville s'est vu proposer par l'Etat l'élaboration d'un « contrat de mixité sociale » (CMS) représentant un effort consenti autant que contraint de production de logements sociaux dans un contexte de mise en carence.

Ce contrat, co-signé par la commune, l'Etat, la Métropole, et des bailleurs sociaux constitue le cadre de cette démarche concertée et opérationnelle. La signature et la mise en œuvre du contrat a pour objectif d'instaurer un partenariat avec des acteurs identifiés du logement social.

Il permet en outre de formuler les engagements des partenaires en matière de programmation et de financement de logements locatifs sociaux, et plus globalement sur le plan des politiques du logement sur le territoire communal. Il s'appliquerait sur les deux périodes triennales 2017-2019 et 2020-2022.

Les engagements de la commune en termes de production de logements sociaux notamment sont présentés dans le document « projet de contrat » joint au rapport.

Un comité de suivi, composé des signataires, prévoit de se réunir à minima une fois par an pour s'assurer de la mise en œuvre du contrat. Le premier point de suivi du comité serait organisé au premier trimestre 2019.

En ce sens, après avis favorable à la majorité de la Commission Cadre de vie du 26 juin 2018, il est demandé aux membres du Conseil Municipal de bien vouloir approuver le projet de contrat de mixité sociale, et autoriser Monsieur le Maire à signer ledit contrat.

GRAND LYON
la métropole



PRÉFECTURE DU RHÔNE



Adoma
L'insertion par le logement



ERILIA

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 2017-2022

Entre

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

ci-après désigné par « l'État »

La commune de Tassin-la-Demi-Lune, représentée par Monsieur Pascal CHARMOT, Maire de Tassin-la-Demi-Lune,

ci-après désignée par « la Commune »

La Métropole de Lyon, représentée par Monsieur Michel LE FAOU, Vice-président de la Métropole,

ci-après désignée par « la Métropole »

Les bailleurs sociaux, représentés par :

- Madame Christine JUILLAND, présidente, ABC HLM,
- Monsieur Matthieu MOUZET, directeur territorial, Adoma,
- Monsieur Patrice TILLET, directeur général, Alliade Habitat,
- Monsieur Christian HERMELLE, directeur d'agence, Érilia,
- Monsieur Matthieu DE CHÂLUS, directeur général, Habitat et Humanisme,
- Monsieur Bertrand PRADE, directeur général, Lyon Métropole Habitat,
- Monsieur Cédric LABROSSE, directeur de territoire, Vilogia,

ci-après désignés par « les bailleurs sociaux »

PREAMBULE

Contexte territorial

La commune de Tassin-la-Demi-Lune est située dans la Métropole de Lyon et appartient au bassin de vie du Val d'Yzeron. Elle est traversée par deux corridors écologiques majeurs (identifiés dans le SCOT) : les vallons du Ribes et du Charbonnières ; et par des axes importants de déplacements : 3 gares, le boulevard des Hespérides à l'est et le boulevard du Valvert au nord, la route de Paris (Départementale 307 ex route nationale 7) et l'arrivée du métro a été annoncée à Alaï pour 2030.

La commune a connu une forte croissance démographique ces dernières années : la population municipale est passée de 15 977 habitants en 1999 à 21 743 habitants en 2014, soit une moyenne de 384 habitants supplémentaires par an. Le dernier chiffre actualisé de l'INSEE basé sur l'année 2015, donne officiellement, au 1^{er} janvier 2018, un nombre de 22 188 habitants. Cette croissance démographique a été permise par une forte croissance urbaine : en moyenne, 235 logements ont été construits chaque année entre 1999 et 2011 et ont engendré l'arrivée de 182 nouveaux ménages par an. A noter que pour la seule année 2014 plus de 1100 nouveaux habitants sont arrivés sur la commune soit plus de 3 par jour.

Depuis 2014, la commune souhaite ralentir le rythme de construction afin de donner la priorité à la réalisation urgente des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins de la population (construction d'écoles, crèches, d'équipements sportifs,...). Des moyens financiers sans précédent (environ 30 M€) sont mis à contribution dans le mandat dans cet objectif, sans pour autant faire peser sur le contribuable une nouvelle pression fiscale et ce malgré les réductions drastiques des dotations et compensations de l'Etat jusqu'ici perçues par la commune.

La commune accueille de nombreuses familles avec enfant(s). Cependant, leur part tend à diminuer au profit des personnes seules dans un contexte national de vieillissement et d'évolution des modes de vie (séparation, décohabitation). De plus, la population est plutôt jeune puisque les moins de 30 ans représentent 38 % de la population.

Concernant le parc de logements, il se compose majoritairement de logements collectifs. Le parc de logements collectifs est principalement situé de part et d'autre de l'avenue Charles de Gaulle, axe structurant privilégié du développement urbain, et propose une offre importante de grands logements (43 % de T4 et +). Des secteurs d'habitat pavillonnaires structurent l'ouest de la commune.

La commune compte 1 440 logements sociaux au 1^{er} janvier 2017. Le parc social est en constante augmentation mais ne permet pas d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU (13,96 % au 01^{er} janvier 2017). Dans la précédente période triennale (2014-2016), l'objectif de production de logements sociaux était mutualisé au niveau de la Métropole. Cette situation apparaissait alors de nature à permettre à la ville de s'engager dans un calendrier et un volume soutenable de progression de la création de logements sociaux alors même que nous avons dépassé sensiblement les engagements en la matière lors des périodes précédentes.

Sur les trois périodes triennales antérieures, la ville a produit 200% des objectifs de logements sociaux co-définis avec la Métropole (Grand Lyon). Sur la période 2008-2014 plus de 650 000 € ont été versés en subventions au profit de bailleurs sociaux. Cette situation a pesé sur les finances mais cet engagement était possible par une fiscalité dynamique, des concours financiers de l'État stables et une rigueur budgétaire classant la ville parmi les premières communes les mieux gérées. C'est le fruit d'efforts constants et contraignants pour tous qui perdurent encore dans un contexte radicalement différent (baisse de dotations, contribution en hausse à la péréquation intercommunale, absence d'aide à l'investissement communal par la Métropole, nouvelles charges transférées par l'Etat,...) et préoccupant pour les ressources communales.

Afin d'accompagner financièrement la réalisation de logements locatifs sociaux, les dispositions suivantes ont été mises en place sur le territoire de la Métropole de Lyon, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'État et de l'ANAH prise en 2006 et renouvelée en 2015 pour la période 2015-2020 :

⑩ Une convention cadre, intégrant les objectifs et les moyens financiers prévisionnels dédiés par la Métropole de Lyon dans le cadre de sa programmation pluriannuelle des investissements (PPI) votée en juillet 2015, a été signée,

⑩ Conformément à la délibération du 12 juillet 2004 par laquelle le conseil de Communauté de la Communauté urbaine a décidé la refonte de ses compétences, la subvention de la Métropole est accompagnée d'une subvention communale,

⑩ Les modalités de participation des communes au financement du logement social ont été arrêtées dans le cadre de la Délibération n° 2006-3700 du 13 novembre 2006, qui fixe forfaitairement la participation minimale des Communes à 35 € par mètre carré de surface utile,

⑩ S'agissant des garanties d'emprunt aux bailleurs sociaux, celles-ci sont définies par la délibération n° 2016-1466 du 19 septembre 2016. Pour les opérations menées par les OPH Métropolitains la Métropole garantit l'emprunt à 100 % et pour les autres la Métropole le garantit à 85 % et les communes à 15 %.

Contexte législatif et réglementaire

Dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, renforcé par la loi 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, l'ensemble des communes 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 faire l'objet d'un inventaire annuel de leurs logements locatifs sociaux. Les communes, dont la population est supérieure à 3 500 habitants, ont une obligation de disposer, d'ici 2025, d'un nombre total de logements locatifs sociaux représentant 25 % de leurs résidences principales. Les communes en dessous de ce taux sont dites « communes déficitaires » et sont soumises à des objectifs triennaux de production de logements locatifs sociaux.

À ce titre, la réglementation fixe un objectif de production pour la cinquième période triennale 2014-2016 à 25 % du déficit en logements locatifs sociaux. Cet objectif est porté à 33 % pour la sixième période triennale 2017-2019, à 50 % pour la septième période triennale 2020-2022 et à 100 % pour la huitième période triennale 2023-2025. Toutefois, si une mutualisation des objectifs est mise en place (possible sur une seule période triennale), l'objectif de production fixé par délibération de l'EPCI sera l'objectif à atteindre sur la période triennale. La réglementation prévoit également des typologies de financement à respecter pour ces objectifs. Un bilan est réalisé à la fin de chacune des périodes triennales pour vérifier l'atteinte des objectifs notifiés aux communes.

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. L'instruction régionale du 22 janvier 2018 pour l'élaboration et le suivi des contrats de mixité sociale a par ailleurs fixé des dispositions locales pour la rédaction des contrats.

Au 1^{er} janvier 2017, la commune de Tassin-la-Demi-Lune dispose de 1 440 logements locatifs sociaux, soit un taux de 13,96 %.

Pour la période triennale 2014-2016, la commune n'a pas atteint les objectifs qui lui étaient assignés en raison de l'enjeu sur les équipements publics qui nécessitait de contenir la progression de la densification et cependant malgré des programmes de constructions de logements validés mais sujets à des contentieux. En effet, sur un objectif mutualisé de 147 logements locatifs sociaux, 39 ont été produits (financés ou conventionnés), soit un objectif atteint à 26,53 % pour 2014-2016. Par conséquent, un constat de carence lui a été notifié le 13 décembre 2017, par le Préfet du Rhône.

Pour la période triennale 2017-2019, l'objectif s'élève à 374 logements locatifs sociaux à réaliser, sans mise en œuvre de la mutualisation, conformément à la notification du 13 décembre 2017. La part des logements locatifs sociaux de la commune étant supérieure à 10 % du total des résidences principales, la part des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) doit être au moins égale à 30 % et la part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) ne doit pas être supérieure à 30 %. Pour la commune, l'absence de mutualisation rend l'atteinte de l'objectif d'autant plus tendue et incertaine malgré le cadre contractuel auquel la ville entend s'associer pour permettre de s'en approcher.

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 2017-2019 et 2020-2022.

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.

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

Article 1 : Les 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 CCH 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'État (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 : Les 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 d'accompagner les démarches des opérateurs.

Pour mémoire et conformément à la réglementation en vigueur, 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 à usage Locatif Social (PLS).

Article 3-2 : Mobilisation du foncier

1) Mobilisation du foncier appartenant à la collectivité

La commune dispose de peu de réserves foncières. Toutefois, trois tènements peuvent être identifiés à ce stade pour réaliser des opérations de logements de périmètre variable en fonction du contexte :

- ⑩ « ex-CCAS » - 35 avenue de Lauterbourg, parcelle AR 45, 1 300 m²
- ⑩ « ancienne MJC » - 16 avenue de Lauterbourg, parcelle AR 256, 1 370 m²
- ⑩ « maison Crevel » - 139 avenue Charles de Gaulle, parcelle AR 27, 500 m²

Sur ces tènements maîtrisés par la ville, il est précisé que des équipements publics seront à intégrer ou à envisager toujours dans le souci de répondre à la nécessité de développer ces équipements dont la commune manque cruellement vue sa démographie, la pression foncière et le coût d'acquisition de tout nouveau foncier.

Sans qu'il soit de la compétence de la ville ou maîtrisé par elle, un foncier identifié en commun avec la Métropole dans le cadre d'un futur aménagement urbain à proximité du quartier d'Alaï (route de Brignais) pourrait faire l'objet d'un portage financier des collectivités.

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 (2^e 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 L. 302-9-1 du CCH.

Ce droit de préemption porte sur les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du CCH. 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.

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 Métropole étudie chaque semaine l'ensemble des DIA déposées en mairie. L'analyse systématique de ces DIA se fait en lien étroit avec les communes concernées. Une fois par trimestre, la Métropole envoie aux services de l'État, le bilan des DIA déposées sur les communes en constat de carence et une fois par an, le bilan global est présenté aux services de l'État.

En 2016 et 2017, en moyenne 215 DIA ont été déposées chaque année sur la commune de Tassin-la-Demi-Lune. Un peu moins de la majorité des DIA (48 %) déposées concernent des logements individuels dont les surfaces moyennes sont de 160 m². Contrairement à d'autres communes, il n'y a eu aucune vente en bloc d'immeuble sur cette commune ces deux dernières années. Les ventes de lots de copropriété représentent un tiers des DIA déposés (vente de 60 logements collectifs en moyenne/an). Ils sont cédés la plupart du temps de

particulier à particulier et peuvent être étudiés ponctuellement en fonction de leur superficie, de leur prix de cession pour être transformés en logement social.

Enfin, environ 27 terrains nus sont cédés en moyenne chaque année. D'une taille moyenne de 1 050 m² ces derniers font souvent déjà l'objet d'un permis de construire accordé.

À noter la procédure de préemption engagée le 9 avril 2018, d'une parcelle située 35 avenue Foch pour le compte de la commune pour un projet mixte équipements, commerces et logements sociaux.

Article 3-3 : La réglementation d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Tassin-la-Demi-Lune de la Métropole de Lyon a été approuvé par délibération du 11 juillet 2005. Le PLU est en cours de révision et a été arrêté le 11 septembre 2017. Le PLU-H devrait être approuvé au 1^{er} semestre 2019.

Les orientations du PADD du PLU visent à « Favoriser la production de logements sociaux, conformément aux prérogatives de la loi SRU :

- ⑩ en l'associant à la forte dynamique actuellement portée par la promotion immobilière privée,
- ⑩ en privilégiant leur intégration de manière diffuse dans la ville. »

Le PADD du projet de PLU-H prévoit de recentrer l'urbanisation dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun et les services/commerces.

Les orientations du PADD du PLU-H en matière d'habitat sont les suivantes :

- ⑩ contribuer au développement de l'offre de logements à prix abordables,
- ⑩ continuer à produire des logements sociaux,
- ⑩ diversifier l'offre en proposant différents loyers et des logements de taille différente,
- ⑩ faciliter le conventionnement de logements privés,
- ⑩ faciliter le développement d'une offre neuve abordable ciblant les primo-accédants des classes moyennes et modestes.

Concernant les outils mis en place pour favoriser la réalisation de logements sociaux, un secteur de mixité sociale (SMS défini à l'article L115-15 du code de l'urbanisme) est :

- ⑩ Identifié au PLU et prévoit pour les opérations de 1 000 à 2 500 m² de surface de plancher, un taux minimal de 25 % de surface de plancher affecté au logement social (PLUS, PLAI, PLS), et pour les opérations de plus de 2 500 m², le taux est également de 25% minimum avec une exigence de 10 % de PLUS ou PLAI.
- ⑩ Identifié au PLU-H prévoit pour les opérations de 1 000 à 2 500 m² de surface de plancher, un taux minimal de 25 % de surface de plancher affecté au logement social (PLUS, PLAI, PLS), et pour les opérations de plus de 2 500 m², le taux est également de 25 % minimum avec une exigence de 10 % minimum de PLUS ou PLAI.

Aucun emplacement réservé pour la construction de logements locatifs sociaux n'a été inscrit au PLU ni à l'arrêt de projet du PLU-H. Cependant, le quartier de la Libération en projet de réaménagement urbain, accompagné par la Métropole et le CAUE fait l'objet d'orientations au PLU-H pour organiser le cadre de l'offre future de logements dans ce quartier intégré au secteur SMS.

Article 3-4 : Les 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 rappelée précédemment.

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), logements étudiants, emplacements en terrain familial locatif. Cette programmation pluriannuelle a vocation à être ré-examinée lors des comités de suivi annuels et à évoluer en conséquence.

Pour rappel, pour la période triennale 2017-2019, l'objectif s'élève à 374 logements locatifs sociaux à réaliser. La part des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) doit être au moins égale à 30 % et la part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) ne doit pas être supérieure à 30 %.

1) Les opérations programmées pour la période 2017-2019 :

Opération - Bailleur	Adresse de l'opération	Nb log	Nb LLS	PLAI	PLUS	PLS	Financement - Observations
Alliade - PROM'S	54 avenue Mathieu Misery	28	8	3	3	2	Financé en décembre 2017 - Permis de construire délivré le 25 janvier 2017 (accordé à PROM'S)
Erlia - UTEI	4-6 rue de la Liberté	37	11	4	5	2	Financé en janvier 2018 - Permis de construire délivré le 30 juin 2017 (accordé à UTEI)
Régie Nouvelle	44 avenue Victor Hugo	1	1	1			Conventionnement ANAH
Régie Nouvelle	13 avenue du Nord	4	4	4			Conventionnement ANAH
SCCV Pierre de Lune	33-35 chemin de la Raude	29	8				Permis de construire délivré le 25 novembre 2015 (accordé à SCCV PIERRE DE LUNE). Recours contentieux en cours.
Alliade MI-PROM	190 avenue Charles de Gaulle	25	6				Permis de construire délivré le 03 août 2017 (accordé à MI-PROM)
Habitat Humanisme Bouygues Immobilier	42 avenue du 8 mai 1945	4	4	2	2		Permis de construire modificatif portant sur le changement de destination d'un local d'activité en logements délivré le 19 septembre 2017 (accordé à BOUYGUES IMMOBILIER) – Dossier de financement déposé en janvier 2018
Tassin Poly	24-26 avenue de Lauterbourg	48	16	8	8		Permis de construire délivré le 27 décembre 2017 (accordé à la SCI TASSIN POLY) Recours contentieux en cours.
Nexity - IRA	205 avenue Charles de Gaulle	82	25				Permis de construire délivré le 14 mai 2018 (déposé par NEXITY). Financement attendu en 2018
Alliade – Via Luna	13 avenue de la Constellation	24	24	8	16		Permis de construire en cours d'instruction. Financement attendu en 2018
Adoma	142 rue Joliot Curie	160	160	160			Démolition de la résidence existante (150 foyers-lits) et création de 160 PLAI. Dépôt du permis de construire fin 2018 (financement attendu en 2019)
TOTAL		442	267	190	34	4	
Répartition en %				71,16 %	12,73 %	1,50 %	

À ce jour, la programmation n'étant pas définitive, le détail de certaines opérations (part de PLAI et part de PLS) n'est pas connu. La répartition des logements par typologie de ces opérations fera l'objet d'une attention particulière pour veiller au respect des objectifs qualitatifs.

3) Les projets à l'étude :

Terrain d'accueil des gens du voyage :

Le terrain familial d'accueil des gens du voyage, situé impasse du Goutet (parcelle BD 42) compte 10 emplacements. Les familles, sédentarisées et attachées au terrain, se sont agrandies et ont sollicité la Ville pour la création de deux nouveaux emplacements.

La comptabilisation de ces emplacements à l'inventaire SRU est conditionnée à la parution d'un décret suite à la loi Égalité Citoyenneté du 27 janvier 2017.

Cessions de foncier municipal :

- ex-CCAS, 35 avenue de Lauterbourg, (parcelle AR 45)

Le tènement accueillait les services du Centre Communal d'Action Sociale (ex-CCAS). Étant donné qu'ils ont déménagé en novembre 2017 et que le bâtiment est inoccupé, le Conseil Municipal a prononcé le déclassement de la parcelle. Le bien appartient désormais au domaine privé communal. La Ville entend céder le foncier à un opérateur social. Une quinzaine de logements pourraient être réalisés sur ce tènement de 1 300 m². Une offre en accession sociale aurait possiblement vocation à être intégrée au projet. Des contacts avec des opérateurs spécialisés en la matière ont été pris.

- ancienne MJC, 16 avenue de Lauterbourg (AR 256). Sur ce tènement, le plus central, plusieurs objectifs sont poursuivis : logements, services municipaux de proximité, accueil de services de partenaires publics ou associatifs...

Mobilisation du parc privé vacant :

La commune a engagé une démarche à l'attention des propriétaires privés de logements vacants (propriétaires soumis au paiement de la taxe sur les logements vacants – source fichier fiscal). Dans un premier temps, un courrier va leur être adressé en leur proposant de conventionner leur logement avec l'Agence Nationale de l'Habitat. Cette démarche poursuit le double objectif de développer l'offre de logement à loyers modérés et de garantir un accès au logement à toutes les étapes de la vie. La Métropole et l'ANAH ont été associées à la démarche.

Dans un second temps, un partenariat avec des associations (ex : SOLIHA) pourrait permettre d'engager des actions de communication pour élargir la cible et toucher un plus grand nombre de propriétaires.

Projets sur foncier privé :

Un certain nombre de projets privés verra potentiellement le jour sur la période 2017-2022, ce qui accroîtra le parc de logements locatifs sociaux, sans ignorer l'impact global sur le rapport entre logements privés et sociaux.

Article 3-5 : L'engagement financier

Pour chaque demande de subvention relative à de petits programmes, la commune consent en moyenne à une subvention communale de 1 000 €. Les moyens financiers de la commune étant très largement orientés vers les projets d'équipement, l'espace budgétaire de ces contributions est plus que limité.

En 2017 :

- 10 000€ pour Habitat et Humanisme (opération 13 avenue du nord),
- 1 000 € pour Habitat et Humanisme (opération 44 avenue Victor Hugo),
- 1 000 € pour ALLIADE (opération 70 avenue Charles de Gaulle),
- 1 000 € pour NEMA LOWE (opération 12 chemin du Vieux Moulin).

En 2018 :

- 1 000 € pour ERILIA (opération 4-6 rue de la Liberté),
- 1 000 € pour Habitat et Humanisme (opération 42 avenue du 8 mai 1945).

Par ailleurs, la commune garantit l'emprunt à hauteur de 15 % (en complément de la garantie de la Métropole) pour les bailleurs sociaux autres que les OPH métropolitains, seulement après un examen au cas par cas des dossiers, eu égard à son potentiel d'endettement et ses ratios prudentiels déjà fortement sollicités par les engagements municipaux en matière de nouveaux équipements.

Article 4 : Les engagements de l'État

Article 4-1 : Mobilisation du foncier

Sur la commune de Tassin-la-Demi-Lune, l'État est propriétaire de plusieurs parcelles non mobilisables pour la production de logements.

Deux parcelles, AN 267 et 364 sont des délaissés de l'aménagement de voiries. Les parcelles AL 002, 141, 234, 236, 237, 245, 271 et 274 sont mises à disposition de la Métropole et accueillent un centre d'exploitation routier.

Article 4-2 : Les engagements programmatiques et opérationnels

Les services de l'État s'engagent 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),
- Produire une 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, de l'aménagement et de l'habitat utiles à la réalisation des objectifs du présent contrat.

Article 4-3 : L'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 : Les engagements de la Métropole

La Métropole s'engage à mobiliser l'ensemble des leviers dont elle dispose pour favoriser la production du logement locatif social et accompagner la commune dans le respect de ses objectifs de production. Pour ce faire, elle s'engage notamment à :

- 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 2015/2020,
- 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 : Les 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 améliorées,
- 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 SIAL 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 CCH, 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 (DRDJSCS-direction départementale déléguée-SIAL) 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 (SIAL), 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, le SIAL 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, le SIAL remettra à disposition le ou les logements concernés au bailleur concerné, « pour un tour »,
- les candidatures recherchées par le SIAL 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.

Article 8 : Dispositif de suivi et d'évaluation

Un comité de suivi et d'évaluation sera organisé à minima une fois par an à l'initiative de l'État ou de la commune, pour s'assurer de la mise en œuvre du contrat, et notamment du respect des objectifs fixés en préambule. Celui-ci sera composé d'un ou des représentants de chacun des partenaires signataires du présent contrat.

Il est proposé que le premier comité de suivi soit organisé au premier semestre 2019 afin de s'assurer de l'engagement des projets pour la dernière année de la première période triennale du contrat.

Article 9 : Durée du contrat

Le contrat couvre les deux périodes triennales SRU 2017-2019 et 2020-2022.

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 _____, le

Pour l'État,

Pour la commune de Tassin-la-Demi-Lune

Stéphane BOUILLON
Préfet du Rhône

Pascal CHARMOT
Maire

Pour la Métropole de Lyon,

Pour ABC HLM,

Michel LE FAOU
Vice-Président

Christine JUILLAND
Présidente

Pour Adoma,

Pour Alliade Habitat,

Matthieu MOUZET
Directeur général

Patrice TILLET
Directeur général

Pour Érilia,

Pour Habitat et Humanisme,

Christian HERMELLE
Directeur d'agence

Matthieu DE CHÂLUS
Directeur général

Pour Lyon Métropole Habitat,

Pour Vilogia,

Bertrand PRADE
Directeur général

Cédric LABROSSE
Directeur de territoire



PRÉFET DU RHÔNE

Arrêté préfectoral n° DDT-SHRU-69-2017-12-11-008 du 11 DEC 2017 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 2014-2016 pour la commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE

Le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,

Préfet du Rhône

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 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 le courrier du préfet en date du 9 février 2017 informant la commune de Tassin-la-Demi-Lune de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

VU le courrier du maire de Tassin la Demi-Lune en date du 3 avril 2017 présentant ses observations sur le non-respect de l'objectif triennal pour la période 2014-2016 ;

VU l'avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, réuni en date du 30 mai 2017 ;

VU l'avis de la commission nationale visée au II de l'article L. 302-9-1-1 en date du 18 octobre 2017 ;

CONSIDERANT 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 Tassin-la-Demi-Lune pour la période triennale 2014-2016 était de 147 logements ;

CONSIDERANT que le bilan triennal 2014-2016 fait état d'une réalisation globale de 39 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 26,53 % ;

CONSIDERANT le non-respect des obligations triennales de la commune pour la période 2014-2016 ;

CONSIDERANT les moyens mis en œuvre par la commune pour favoriser la production de logements sociaux ;

CONSIDERANT que les éléments avancés par la commune lors de la commission départementale SRU du 3 mai 2017 ne justifient pas le non-respect de son objectif de réalisation pour la période 2014-2016 ;

CONSIDERANT la doctrine régionale présentée en comité régional de l'habitat et de l'hébergement le 17 février 2017 ;

CONSIDERANT que la commune n'a jamais été carencée depuis son obligation de production de logements locatifs sociaux ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le Préfet, Secrétaire général de la Préfecture du Rhône, Préfet délégué pour l'égalité des chances ;

A R R Ê T E

Article 1er :

La carence de la commune de Tassin-la-Demi-Lune est prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour une durée de 3 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 201 %.

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 2018 et ce pour une durée de 3 ans.

Article 4 :

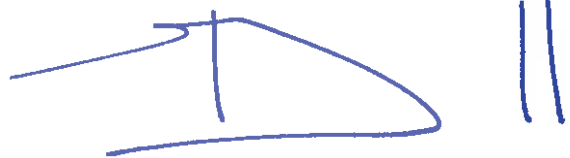
Les droits de réservation mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer sont transférés à l'autorité administrative de l'État et les conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires sont suspendus ou modifiés 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 :

Monsieur le Préfet, Secrétaire général de la Préfecture du Rhône, Préfet délégué pour l'égalité des chances et Monsieur le directeur départemental des territoires du Rhône sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État et notifié aux intéressés.

Fait, le 11 DEC. 2017

Le Préfet,



Stéphane BOUILLON

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, 69003 LYON). 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).

