

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 Sainte-Foy-lès-Lyon, représentée par Madame Véronique SARSELLI, Maire de Sainte-Foy-lès-Lyon,

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 JULLIAND, présidente, ABC HLM,
- Monsieur Patrice TILLET, directeur général, Alliade Habitat,
- Monsieur Daniel GODET, directeur général, Grand Lyon Habitat,
- Madame Anne WARSMANN, directrice générale, Immobilière Rhône-Alpes,
- Monsieur Cédric LABROSSE, directeur de territoire de Vilogia,

ci-après désignés par « les bailleurs sociaux »

PRÉAMBULE

Contexte territorial

Situation géographique

Située dans l'Ouest lyonnais, à dix minutes de la place Bellecour, Sainte-Foy-lès-Lyon surplombe Lyon et la confluence Rhône-Saône. Elle est entourée par les communes de Chaponost, la Mulatière, Oullins, Francheville et le 5^e arrondissement de Lyon. La commune est en majeure partie formée d'un vaste plateau creusé par trois dépressions : la Mulatière au Sud, Beaunant à l'ouest et le Vallon des Sources et des Près au nord-ouest.

Sa géographie est particulièrement marquée par la vallée de l'Yzeron et la topographie. Une large partie du territoire s'inscrit en effet au sein d'une ceinture verte de balmes et de vallons qui le borde. Appartenant à l'ensemble géographique des vallons de l'ouest lyonnais, la ceinture verte, véritable coulée verte en arc de cercle du nord-ouest au sud-est de la commune - formée de vallons et de pentes boisées surplombant l'Yzeron et d'un ensemble de prairies - présente un intérêt paysager fort et constitue un trait d'union entre les Monts du Lyonnais et les balmes boisées de la Saône.

Les zones naturelles représentent ainsi près de 25 % du territoire communal.

Le relief marqué entraîne des risques de mouvements de terrain impactant les franges de la commune. En frange sud-ouest, en contrebas des secteurs de balmes, s'étire la rivière Yzeron qui entraîne des risques d'inondation dans le secteur Beaunant. S'ajoute à cela le ruissellement des eaux pluviales, qui concerne l'ensemble du territoire communal.

La géographie particulière de Sainte-Foy-lès-Lyon a fortement influencé son développement. L'urbanisation s'est faite de façon éclatée ; la commune compte, outre un centre bourg historique, de nombreuses centralités secondaires.

La desserte de la commune est principalement assurée :

- depuis l'est, par l'avenue Valioud et le chemin de la Croix-Pivort
- depuis le sud, par la RD 50 (avenue de l'Aqueduc de Beaunant)
- depuis l'ouest, par la RD 342 (Avenue Paul Dailly)
- depuis le nord, par la rue du Commandant Charcot.

Le centre bourg est irrigué par le boulevard du Baron du Marais et la commune est traversée du sud au Nord par l'axe avenue du 11 novembre, avenue Maurice Jarosson, Avenue Maréchal Foch. Le réseau viaire est complété par de nombreuses voies secondaires transversales (d'est en ouest notamment.).

Le plateau est recouvert en quasi-totalité par une urbanisation récente, à dominante résidentielle.

Contexte économique

La commune compte 436 entreprises dont 133 commerçants.

D'un point de vue commercial, on identifie plusieurs centralités :

- le centre-ville, construit autour de la grande rue qui constitue l'artère commerciale majeure du bourg avec une cinquantaine de cellules commerciales,
- le quartier de Beaunant, faubourg vieillissant mais en renouveau, qui accueille un petit tissu de commerces de proximité et deux grandes surfaces commerciales: Grand-Frais et Saint-Maclou,

- le quartier de la Plaine en limite de Lyon 5^e constitue un territoire urbain mixte structuré par la rue du Commandant Charcot le long de laquelle se concentrent quelques équipements commerciaux (commerces de proximité et Leader Price),
- le quartier Provinces-Chavril, dont la place Saint-Luc qui accueille un supermarché (Auchan), constitue un pôle commercial relativement attractif et le secteur du Petit Chavril avec la présence d'un petit pôle commercial de proximité,
- le quartier de la Gravière avec un tissu commercial de stricte proximité affaibli par la présence du pôle commercial de Taffignon (Carrefour Francheville notamment),
- le quartier du Grand Vallon (Avenue Général de Gaulle) autour de deux supermarchés (Casino et Aldi).

L'environnement concurrentiel est marqué par la proximité immédiate du centre commercial Carrefour de Francheville. La proximité du centre-ville d'Oullins au Sud et du nouveau pôle commercial de la Confluence est également un facteur d'évasion commerciale important.

Le tissu économique est également disséminé sur tout le territoire. On identifie toutefois quelques zones économiques dédiées :

- le Grand Vallon, composé principalement d'activités tertiaires,
- le Plan du Loup / Sainte-Barbe (qui accueille notamment deux équipements d'agglomération : Calicéo et le Centre de gestion du Rhône ainsi qu'un pôle d'équipements publics),
- Beaunant-Taffignon, le long du RD 342, accueillant des activités économiques et commerciales.

La commune accueille notamment de grands équipements liés à la santé : l'hôpital de Sainte-Foy-lès-Lyon, la clinique Charcot, la clinique du Rein et une prochaine clinique de soins de suite.

Démographie de la commune

La population à Sainte-Foy-lès-Lyon est plutôt stagnante et vieillissante. La commune compte 21 978 habitants (population municipale – populations légales au 1^{er} janvier 2015 en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2018). La population en 1999 était de 21 193 habitants soit un gain de 785 habitants (soit une cinquantaine d'habitants en plus par an). Le taux de variation est d'environ + 0,2 %.

Le nombre de résidences principales au 1^{er} janvier 2016 est de 9 611 dont 12,37 % de logements locatifs sociaux. Il était de 9469 en 2012. La taille des ménages est passée à 2,28 personnes par ménage en 2012. Elle était de 2,43 en 1999.

L'indice de jeunesse (population des 0/19 ans sur les plus de 65 ans) est de 1,1 (contre 1,5 à l'échelle de la Métropole). La part des plus de 60 ans est passée de 22,5 % en 1999 à 28,2 % en 2012.

Le revenu médian des ménages fidésiens est de 25 372 € ; il est supérieur à celui de la Métropole de Lyon (20 603 €). 55 % des ménages fidésiens ont un niveau de revenu inférieur à celui permettant l'accès au logement social (y compris PLS) ; cette proportion est inférieure à celle de la Métropole de Lyon (69 %).

Entre 1999 et 2012, la part des retraités et des cadres a fortement augmenté. Les retraités représentent à eux seuls en 2012 29,7 %. Les CSP+ (16,5 %) et les professions intermédiaires (15,5 %) représentent 32 %.

37 % des ménages sont des familles avec enfants mais leur part diminue.

Le parc de logements

Selon l'Insee, le parc de logements représente au total (en 2014) 10 096 logements (contre 9886 en 1999). Les logements vacants représentent 5,7 % du parc.

Le nombre de résidences principales au 1^{er} janvier 2017 est de 9 760 dont 12,68 % de logements locatifs sociaux. Le parc est composé majoritairement d'appartements : en 2012, 73 % des ménages vivent en appartement. Par ailleurs, 60 % du parc a été construit avant 1975.

Sur la période 2005-2014 le taux de construction neuve a été de 8,3 % (contre 15,5 % à l'échelle de la Métropole). Entre 1990 et 1999, le rythme de la construction était de 73 logements par an (dont 65,5 % en collectif). Ce rythme a augmenté pour atteindre 98 logements par an entre 2010 et 2014 (dont 77,3 % en collectif). En moyenne 88 logements ont été construits par an entre 1999 et 2011.

Nombre de logements neufs autorisés¹ par un permis de construire (données communales) :

2014 = 29 maisons individuelles et 118 logements en collectifs soit un total de 147 logements dont 28 LLS financés sur la période triennale 2014/2016

2015 = 17 maisons individuelles et 99 logements en collectifs soit un total de 116 logements dont 39 LLS financés sur la période 2014/2016

2016 = 21 maisons individuelles et 118 logements en collectifs soit un total de 139 logements dont 34 LLS non encore financés

2017 = 25 maisons individuelles et 0 logement en collectifs (25) – gel des projets dans l'attente de l'approbation du PLU-H.

Soit, sur 4 ans, une moyenne annuelle de 106 logements autorisés par an.

Les données relatives au prix dans le neuf ne sont pas communiquées en raison du secret statistique.

On constate toutefois sur les dernières opérations - en cours de commercialisation – un prix moyen avoisinant les 5 000 €/m².

Dans l'ancien, en 2014, le prix moyen des logements individuels était de 598 303 € (en hausse). Le logement collectif ancien était vendu à un prix moyen de 2 533 €/m² (en baisse). Sur la période 2012-2014, 68 % des appartements anciens se sont vendus à moins de 2 800 €/m² et 8 % à plus de 3 600 €/m².

Le parc de logements locatifs sociaux est de 1 238 logements au 1^{er} janvier 2017 soit 12,68 % des résidences principales. Entre 2008 et 2017, ce parc a augmenté de 216 logements et le taux SRU est passé de 11,01 % à 12,68 %. En moyenne, 28 logements sociaux sont financés annuellement depuis 2008 (dont 51,3 % en PLUS, 11,4 % en PLAI et 37,3 % en PLS. Au total 193 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2008 et 2014.

L'indicateur de pression de la demande est de 4,5 soit plus de 4 demandeurs pour une offre dans le parc existant ou neuf. Le taux de rotation est assez faible.

Difficultés locales pour répondre aux besoins de production du logement social

La mixité sociale au travers de la production de logement social est un objectif poursuivi depuis de nombreuses années à Sainte-Foy-lès-Lyon. Ainsi depuis 2002, la commune a systématiquement dépassé les objectifs qui lui étaient fixés. L'examen de sa situation au regard de la loi SRU témoigne de l'action volontaire de la commune ; on note une progression constante avec un taux passé de 8,61 % en 2001 à 12,68 % en 2017.

Tous les leviers disponibles ont en effet été mis en œuvre :

- la mise à bail de bâtiments communaux : par exemple la ferme des Razes, mise à bail à réhabilitation à Habitat et Humanisme pour la réalisation de 5 PLAI.
- l'alerte en vue de la préemption auprès de la Métropole : par l'exemple l'acquisition par Alliade d'un immeuble au centre bourg pour y réaliser 5 logements locatifs sociaux.
- les dispositifs offerts par la loi SRU pour imposer la production de logement social ont également été mis en œuvre dans le cadre du PLU communautaire :

¹ Il ne s'agit pas des logements commencés ou achevés
Version du 20 juin 2018

- Dès 2007, l'ensemble du territoire est couvert par un secteur de mixité sociale dans lequel tous les programmes immobiliers d'une surface supérieure à 1 000 m² devaient obligatoirement prévoir 25 % de logements locatifs sociaux
- En 2012, la commune a décidé l'abaissement du seuil à 800 m² de surface de plancher et a sollicité la communauté urbaine pour qu'elle modifie en conséquence le PLU en ce sens.
- En 2014, pour tenir compte du nouveau taux instauré par la loi Duflot (25 %), le taux municipal a été porté à 30 % en imposant une part minimale obligatoire de PLAI.
- le soutien aux projets privés de conventionnement ANAH.

Pour autant, l'objectif triennal pour la période 2014-2016 fixé par la loi Duflot n'a pu être atteint, malgré la mutualisation (152 logements à réaliser, 77 financés).

Comme évoqué précédemment, Sainte-Foy-lès-Lyon a une importante zone naturelle et notamment un espace naturel sensible (ENS). Le PLU-H métropolitain en révision prévoit le maintien de cette ceinture verte, conformément au SCOT et dans un contexte métropolitain de préservation d'un taux élevé d'espaces naturels à l'échelle de l'agglomération.

- Le territoire communal est également contraint par une topographie singulière (balmes) et des risques naturels associés :
- d'inondation avec un PPRNi qui réduit la constructibilité de secteurs urbanisés dans le val de l'Yzeron, le vallon des Razes et le vallon des Prés,
- de mouvements de terrains qui rend plus difficiles et onéreux les possibilités de construire sur les versants pentus et les balmes,
- de ruissellement, sur l'ensemble du territoire.

En dehors de ces secteurs, le territoire est totalement urbanisé ; seule une réserve (zone à urbaniser) subsiste sur le plateau de Taffignon destinée à l'activité économique.

La dynamique résidentielle repose donc :

- sur la revente de logements existants (675 ventes de 2012 à 2014 : 115 maisons et 560 appartements)
- sur la densification à la parcelle en tissu pavillonnaire
- sur le renouvellement urbain, au gré des opportunités foncières (regroupement de parcelles nécessaires) : ensembles collectifs de 20 à 50 logements en général.

Le territoire communal n'est par ailleurs desservi par aucune ligne forte de transports en commun. Le pôle multimodal d'Oullins et la halte ferroviaire d'Alai se trouvent sur les communes limitrophes.

La commune n'est pas identifiée au SCOT comme polarité urbaine. Ainsi, le futur PLU-H délimite, outre le centre bourg et les autres pôles anciens, trois secteurs de développement urbain sur les axes forts de la commune, le reste de la commune étant composé de zones pavillonnaires mal desservies en transports en commun et d'espaces naturels à préserver.

La ville dispose de peu de réserves foncières non bâties en zone constructible au PLU-H. La plupart sont affectées en square, jardin ou parking. La rareté du foncier disponible, public ou privé, et le coût élevé des terrains constructibles et du bâti existant, constituent des freins à la production de logements.

Comme exposé ci-avant, le rythme de la construction est assez faible avec une moyenne récente de 100 logements par an, comprenant une part de maisons individuelles. Pour mémoire, il faut environ 80 logements par an pour maintenir la population. Ces éléments témoignent de la complexité de la politique immobilière et foncière, avec des prix élevés, à l'image du secteur.

Entre 2012 et 2014, le prix moyen des logements a augmenté fortement (+16,2 %) à Sainte-Foy-lès-Lyon, alors qu'il avait légèrement baissé sur le bassin de vie (-1,7 %) et le territoire du Grand Lyon (-1,2 %). Cette tendance haussière ne s'est pas démentie ces dernières années.

Ces prix ne favorisent pas non plus la préemption suite à l'analyse des déclarations d'intention d'aliéner demandée régulièrement par la Ville à la Métropole, compétente en matière de préemption. Trop souvent les propositions faites par la Ville reçoivent une réponse négative, le prix d'achat élevé et/ou le coût exorbitant des travaux à réaliser ne permettant pas aux bailleurs d'équilibrer leur opération. Le rythme de la construction est également ralenti par la complexité technique et réglementaire des dossiers d'urbanisme, entraînant le report dans le temps des projets : opérations situées dans le périmètre d'un monument historique devant obtenir l'avis ou l'accord de l'architecte des bâtiments de France (la commune compte en effet neuf périmètres de monuments historiques sur son territoire), topographie du terrain justifiant des études géotechniques supplémentaires, obligation en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle, etc..

À cela s'ajoutent les recours gracieux et contentieux à l'encontre des permis de construire autorisant les immeubles collectifs, la population fidésienne étant très attachée à la qualité de son cadre de vie. Le logement social continue par ailleurs de renvoyer une image négative dans l'imaginaire collectif.

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 :

- 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,
- 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,
- 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,
- 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 Duflot 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 Sainte-Foy-lès-Lyon dispose de 1 238 logements locatifs sociaux, soit un taux de 12,68 %.

Pour la période triennale 2014-2016, la Commune n'a pas atteint les objectifs qui lui étaient assignés. En effet, sur un objectif de 152 logements locatifs sociaux, 77 ont été réalisés, soit un objectif atteint à 50,66 % 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 401 logements locatifs sociaux à réaliser, conformément à la notification du 20 novembre 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 %.

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 et de faciliter les démarches des opérateurs en veillant à l'atteinte des objectifs notifiés.

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 ne dispose que de peu de réserves foncières non bâties en zone constructible. Seule la parcelle située boulevard de l'Europe (parcelle cadastrée AE 132, d'une surface de 4 328 m²) pourrait accueillir quelques maisons. Une partie de la parcelle est classée en zone N non constructible et une partie en espace végétalisé à valoriser (EVV) qui doit être pris en compte dans le cadre du projet de construction. Le projet de cession n'est pas abouti. Le tènement de l'école de Chantegrillet située dans le quartier de la Plaine, qui sera désaffectée à la rentrée 2019, constitue également une opportunité pour le développement une offre sociale.

Une réflexion sur la restructuration du patrimoine bâti est en cours.

Sur le secteur de la Plaine-Chantegrillet, la ville envisage le regroupement de deux écoles. L'extension d'une des deux écoles est en cours pour accueillir l'ensemble des enfants. Le terrain de l'autre école sera désaffecté et déclassé du domaine public en vue d'une cession (parcelle cadastrée AE 21 d'une surface de 4 813 m²). Le programme à définir sur le tènement pourra utilement prévoir de 40 à 50 % de logement social (échéance 2020).

La Ville a fait l'état des lieux des logements vacants dont elle dispose. Ces logements sont souvent à l'intérieur des écoles et le mélange des usages serait problématique. Un immeuble indépendant, au sein de l'école de la Gravière, pourrait toutefois être mis à disposition d'un bailleur social. Il accueille actuellement 11 logements de fonction dont 3 occupés.

La Ville est par ailleurs sollicitée par Immobilière Rhône-Alpes (IRA) pour la cession d'une partie d'un jardin public appartenant à la Ville, attenant à l'une de leurs résidences. Cette opération suppose le déclassement du domaine public de ce jardin. Elle permettrait la réalisation d'environ 30 logements.

2) Exercice du Droit de Préemption 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.

Si lors de ces analyses hebdomadaires, un bien est identifié comme pouvant être intéressant pour un opérateur de logement social, la Métropole définit avec la commune concernée, le nom des organismes de logement social à mobiliser pour l'étude de cette opportunité. Une visite du bien est organisée par la Métropole, en lien avec France Domaines, et les bailleurs sociaux associés. Suite à cela, les organismes doivent présenter leur montage économique d'opération et ont la possibilité soit d'acquérir le bien en pleine propriété, soit de réaliser un bail emphytéotique en lien avec la Métropole, qui leur permet de pouvoir équilibrer leur opération. La Métropole peut également préempter, en préfinancement, pour le compte d'une commune qui s'engagerait à réaliser une opération de logement social.

En 2016 et 2017, en moyenne 140 DIA ont été déposées chaque année sur la commune de Sainte-Foy-lès-Lyon. Les DIA déposées concernent en majorité (entre 60 et 70 %) des maisons individuelles dont les surfaces moyennes sont de 160 m². Ce type de bien permet difficilement aux organismes de logement social d'équilibrer une opération. Contrairement à d'autres communes, il n'y a eu aucune vente en bloc d'immeuble sur cette commune ces deux dernières années. Seuls des ventes de lots de copropriété, cédés la plupart du temps de particulier à particulier (vente de 21 logements collectifs en moyenne/an) qui peuvent être étudiés ponctuellement en fonction de leur superficie, de leur prix de cession pour être transformés en logement social.

Enfin, environ 25 terrains nus sont cédés chaque année. D'une taille moyenne de 670 m² ils font souvent déjà l'objet d'un permis de construire accordé.

Article 3-3 : La réglementation d'urbanisme

Le territoire de la commune de Sainte-Foy-lès-Lyon est géré par le PLU de la Métropole approuvé le 11 juillet 2005. Depuis 2007, la commune est couverte par un secteur de mixité sociale (cf p 5 du présent document). Depuis 2012, la Métropole de Lyon a engagé la révision du PLU-H, en lien étroit avec la commune de Sainte-Foy-lès-Lyon. Le projet de PLU-H a été voté par le conseil métropolitain le 11 septembre 2017.

Sur la base d'un diagnostic partagé, les grands objectifs de la révision pour la commune de Sainte-Foy-lès-Lyon sont les suivants :

- Axer la dynamique de développement urbain sur des secteurs privilégiés

- Conforter le centre-ville et ses extensions possibles, en tenant compte de sa morphologie patrimoniale et de ses cœurs d'îlots végétalisés,
- Proposer un axe de développement s'appuyant sur la rue du Commandant Charcot,
- Rechercher un renouvellement du bâti sur les autres pôles de développement (axe Jarosson notamment),
- Conforter le quartier de Beaunant en s'appuyant sur l'Aqueduc et l'Yzeron, deux marqueurs de l'identité du quartier,

- Maîtriser le développement des quartiers résidentiels,
- Valoriser l'économie communale,
- Encourager une mobilité raisonnée.

- Proposer un cadre de vie de qualité, respectueux de l'identité fidesienne

- Préserver la ceinture verte de Sainte-Foy-lès-Lyon s'inscrivant dans la grande trame verte d'agglomération,
- Conserver les respirations dans le tissu urbain,
- S'appuyer sur le patrimoine et l'identité communale pour construire le projet de territoire de Sainte-Foy-lès-Lyon.

Le secteur de mixité sociale impose la réalisation de 30 % de LLS pour toute opération entre 800 et 1 500 m² de surface de plancher dont 60 % maximum PLS, et pour celle de plus de 1 500 m², 40 % minimum de PLAI et 30 % maximum PLS. Pour les constructions existantes à destination d'habitat, 25 % en PLUS-PLAI-PLS pour les opérations de plus de 5 logements créés. La commune est concernée par un emplacement réservé pour logements sociaux à cheval sur la Ville de Lyon sur le site de l'ancien hôpital Debrousse (20 % du programme en PLUS, PLAI, PLS).

La plupart des projets sont en attente de l'approbation du PLU-H qui détermine des axes spécifiques de développement favorisant l'habitat collectif. Les opérations ci-dessous listées sont les opérations connues à ce jour. D'autres pourront émerger au gré des opportunités foncières.

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). 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 401 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 :

Programme et bailleur	Adresse	Nb log	Nb LLS	Nb PLAI	Nb PLUS	Nb PLS	Financement et remarques
OGIC - Immobilière Rhône Alpes	9 allée des primevères	43	13	4	9	0	Financé en 2017
MARIGNAN - Immobilière Rhône Alpes	222-224 boulevard baron du Marais	50	13	4	9	0	Financé en 2017
Habitat et Humanisme	34 boulevard des provinces	1	1	1	0	0	Financé en 2017
Habitat et Humanisme	81 rue du commandant Charcot	1	1	1	0	0	Financé en 2017
MI PROM - Alliade	Chemin de Taffignon	12	3	0	0	3	Attendu en 2018 - PC obtenu en 2014 (retard lié à un recours)
ASL 15 rue du Neyrard	15 Rue du Neyrard	1	1	0	0	1	Attendu en 2018 (PC obtenu en 2014)
SAGEC – Alliade	12 chemin du Plan du Loup	25	8	3	0	5	PC obtenu en 2017 – recours au TA (PC modificatif attendu 2018)
INOVATIV	11 Rue J.L Blondeau	12	4	0	4	0	PC déposé, en cours d'instruction
MI-PROM -	35 avenue du 11 novembre 1918	25	8				Attendu en 2019 suite à l'approbation du PLU-H
EIFFAGE	La Salette	45	12				Attendu en 2019 suite à l'approbation du PLU-H – 1 ^{ère} tranche
URBA-CONCEPT et SPIRIT	Chemin de Montray	60	18				Attendu en 2019 suite à l'approbation du PLU-H (50 à 60 logements dont 15 à 18 LLS)
Immobilière Rhône Alpes	Avenue Foch	30	30	8	22		2019 - Cf. mobilisation d'une partie du foncier communal
Sainte-Thérèse – Rhône Saône Habitat	105 rue du Commandant Charcot	25	10	10			Faisabilité en cours d'analyse- Projet de logements d'accueil mères-enfants - Attendu en 2019
UTEI -	Chemin de Chavril	26	9	2	7		Attendu en 2018 – PC déposé
Cybèle – Grand Lyon Habitat	52 route de Chaponost	20	6				Compromis de vente signé avec le promoteur – projet bloqué
TOTAL		376	137	33	51	9	
Répartition en %				24,1%	37,2%	6,6%	

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. Ainsi, pour atteindre l'objectif de production d'au moins 30 % de PLAI, la répartition des logements par typologie de ces opérations fera l'objet d'une attention particulière.

3) Les projets à l'étude pour la période 2020-2022 :

Programme et bailleur	Adresse	Nb logements	Nb LLS	Financement et remarques
Ville de Sainte-Foy-lès-Lyon	Rue Laurent Paul	?	?	Cf. Mobilisation du foncier communal
Ville de Sainte-Foy-lès-Lyon	Boulevard de l'Europe	?	?	Cf. Mobilisation du foncier communal
Ville de Sainte-Foy-lès-Lyon	Ecole de la gravière	11	11	Cf. Mobilisation du foncier communal
EIFFAGE	La Salette	45	13	Seconde tranche du projet

Article 3-5 : L'engagement financier

La commune de Sainte-Foy-lès-Lyon s'engage à accorder des subventions à la production de logements locatifs sociaux conformément à la délibération n° 2006-3700 du 13 novembre 2006 relative aux règles de financement du logement social, à savoir à hauteur d'un forfait minimum de 35 € par m² de surface utile. Elle consent également des garanties d'emprunt.

En 2018, elle a déjà accordé :

- une subvention de 31 925 € pour l'acquisition en VEFA de 13 logements à IRA (Allée Primevères)
- une subvention de 37 172 € pour l'acquisition en VEFA de 13 logements à IRA (Baron du Marais)
- une subvention de 1 978 € pour l'acquisition-amélioration d'un logement en PLAI à Habitat et Humanisme (Boulevard des Provinces)

Article 4 : Les engagements de l'État

Article 4-1 : Mobilisation du foncier

Sur la commune de Sainte-Foy-lès-Lyon, l'État possède deux parcelles vacantes (AX47 et AX 87). Ces parcelles sont liées à la réalisation de l'Anneau des sciences. Elles ont été remises à France Domaine pour cession.

La parcelle AX87, située aux « aqueducs de Beaunant », n'a pas été préemptée par le Grand Lyon lors de l'achat de parcelles attenantes. Il n'existe aucun acquéreur pour cette parcelle. Sa localisation en zone naturelle, et ses caractéristiques ne rendent pas possible sa mobilisation pour la production de logements.

La parcelle AX47 est occupée par un jardin de particulier dont une procédure d'expulsion est en cours, et pourrait permettre la réalisation d'une opération de logements route de Chaponost (échange de foncier). Sa mobilisation pourrait être nécessaire pour la réalisation d'une opération de logements.

Article 4-2 : Les engagements programmatiques et opérationnels

Les services de l'État 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),
- 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 contrats.

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 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 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 pour s'assurer de la mise en œuvre du contrat, et notamment du respect des engagements fixés. 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 Sainte-Foy-lès-Lyon,

Stéphane BOUILLON
Préfet du Rhône

Véronique SARSELLI
Maire

Pour la Métropole de Lyon,

Pour ABC HLM,

Michel LE FAOU
Vice-Président

Christine JUILLAND
Présidente

Pour Alliade Habitat,

Pour Grand Lyon Habitat,

Patrice TILLET
Directeur général

Daniel GODET
Directeur général

Pour Immobilière Rhône-Alpes,

Pour Vilogia,

Anne WARSMANN
Directrice générale

Cédric LABROSSE
Directeur de territoire