

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 (VERSION PROJET)

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 d'Oullins, représentée par Madame Clotilde POUZERGUE, Maire d'Oullins,

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 d'ABC HLM,
- Monsieur Élodie AUCOURT-PIGNEAU, directrice générale, Alliade Habitat,
- Monsieur Daniel GODET, directeur général, Grand Lyon Habitat,
- Monsieur Patrick AMICO, président du directoire, ICF Habitat Sud-est Méditerranée,
- Madame Anne WARSMANN, directrice générale, Immobilière Rhône-Alpes,
- Monsieur Bertrand PRADE, directeur général, Lyon Métropole Habitat,
- Monsieur Romain DAUBIÉ, président, SEMCODA,
- Monsieur Jean-Philippe NACABAL, directeur d'agence, SFHE,

ci-après désignés par « les bailleurs sociaux »

PRÉAMBULE

Contexte territorial

La population Oullinoise est de 26 647 habitants en augmentation constante depuis 1999 (+ 1 464 habitants) alors qu'entre 1975 et 1999, la commune avait perdu 2 500 habitants.

On constate une augmentation du nombre de personnes âgées et des jeunes ainsi qu'une baisse du nombre de couples avec ou sans enfant, au profit des personnes seules et des familles monoparentales.

Au 1^{er} janvier 2017, le nombre de résidences principales est de 13 236 logements, dont 2 464 logements sociaux soit 18,62 % en augmentation modérée mais constante depuis 2001.

Par ailleurs, notre commune présente un territoire exigu (440 ha) avec une densité de population qui est l'une des plus fortes de l'agglomération (5 900 hab. /km²). Ce territoire est par ailleurs contraint par de nombreux périmètres de risques naturels (PPRNI Yzeron et Rhône aval) et technologiques (PPRT Vallée de la Chimie) ainsi que par de nombreux secteurs de balmes et secteurs naturels où la constructibilité est fortement limitée. La commune dispose néanmoins de potentiel en renouvellement urbain et le projet urbain de la Saulaie (en cours de réflexion) est une opportunité pour proposer une nouvelle offre résidentielle.

Cependant, il convient de souligner que lors de la période triennale 2011-2013 la production de logements sociaux s'est élevée à 281 logements pour un objectif fixé à 61 (soit un taux de réalisation de 460 %). Pour la période triennale 2014-2016, la production s'est élevée à 29 logements pour un objectif à 126. Ainsi, sur deux triennaux consécutifs, 310 logements sociaux ont été produits pour un engagement de 187.

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 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 produire, d'ici 2025, un nombre total de logements locatifs sociaux représentant 25 % de leurs résidences principales. Ces communes sont dites « communes déficitaires ».

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 SLO), 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 d'Oullins dispose de 2 464 logements locatifs sociaux, soit un taux de 18,62 %.

Pour la période triennale 2014-2016, la commune n'a pas atteint les objectifs qui lui étaient assignés. En effet, sur un objectif de 126 logements locatifs sociaux, 29 ont été réalisés, soit un objectif atteint à 23,02 %.

Pour la période triennale 2017-2019, l'objectif s'élève à 287 logements locatifs sociaux à réaliser (33 % du déficit au 1^{er} janvier 2016). 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 (PLUiH, actions 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 code de la construction et de l'habitation (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 P
- par conventionnement dans les conditions prévues à l'article L35 l'accès est soumis à des conditions de ressources,
- par un dispositif d'intermédiation locative.

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.

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 possède pas, à ce jour de foncier propre susceptible d'être disponible pour construire du logement social.

Cependant, propriétaire de lots de copropriété dans un ancien site industriel (18 rue Aulagne), elle s'efforce de porter la mutation de ce site vers un programme mixte de logement (30 % de logements sociaux) soit un potentiel de 45 logements environ.

Elle n'est pas non plus propriétaire d'un parc de logements ; en revanche, ces dernières années, trois baux emphytéotiques ont été consentis à la Semcoda pour trois biens communaux (8 rue de la Convention : 7 logements, 73 rue du Perron : 3 logements) dont l'opération emblématique du château de la Bussière qui permet de créer une résidence sociale intergénérationnelle de 12 logements dans un château datant de la Renaissance.

Par ailleurs dans le cadre de la future ZAC de la Saulaie, un quartier mixte comportant 650 logements dont 30 % en locatif social et 20 % en accession sociale est prévu sur des fonciers métropolitains à l'horizon 2021.

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 (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 L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

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. 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 L. 321-1 du Code de l'Urbanisme ou à la Métropole de Lyon. Le DPU est exercé par celle-ci dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.

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 déposés 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 moyenne, ce sont 160 DIA qui sont déposées par année sur la commune d'Oullins. Il s'agit bien souvent de lots de copropriété cédés en diffus et qui ne permettent pas aux organismes de logement social d'équilibrer leur opération. Les rares terrains nus vendus ont déjà fait l'objet d'une obtention de permis de construire. Néanmoins, on constate environ une vente d'immeuble en bloc par an. Cela donne lieu à une étude pour logement social. En 2017, un immeuble de 9 logements a ainsi été étudié et a fait l'objet d'une préemption avec contre-proposition. Mais suite à cette préemption, le propriétaire a souhaité retirer le bien de la vente (33 rue Pierre Sépard). Puis une nouvelle DIA a été déposée et l'arrêté de préemption signé le 26/02/2018 par la Métropole.

Par ailleurs, la ville a demandé à la Métropole d'étudier la préemption d'un immeuble complet de 12 logements au 45 rue Pierre Sépard au 1^{er} trimestre 2018. Cet immeuble a été préempté en contre-proposition le 3 avril 2018, mais le propriétaire a fait savoir par courrier reçu le 4 mai qu'il retirait le bien de la vente.

De plus, la ville a sollicité à plusieurs reprises la Métropole pour que soit étudiée la préemption d'immeubles complets pour des opérations d'acquisition-amélioration. (75 boulevard Emile Zola pour 7 logements et 13 avenue de la Californie pour 15 logements). Pour des raisons techniques et / ou économiques aucun bailleur n'a souhaité donner une suite favorable à ces dossiers.

Article 3-3 : La réglementation d'urbanisme

Le territoire d'Oullins est géré par le PLU de la Métropole approuvé en date du 11 juillet 2005. Ce PLU identifie 364 ha de zones urbaines, 8,49 ha de zones d'urbanisation future et 65,91 ha de zones naturelles.

Les grands objectifs de ce PLU sont de développer la ville dans le respect de son environnement naturel en reconstruisant la ville sur elle-même, de développer son accessibilité et de favoriser le développement des activités économiques.

De plus, le territoire est concerné par deux PPRNI (Yzeron et Rhône Aval) et un PPRT qui introduisent des contraintes à l'urbanisation.

D'autre part, depuis 2011 (modification n°7) des secteurs de mixité sociale existent dans le PLU, notamment sur les secteurs centraux de la commune.

Depuis 2012, la Métropole de Lyon a engagé la révision du PLU-H, en lien étroit avec la Ville d'Oullins.

Sur la base d'un diagnostic partagé, les grands enjeux de cette révision à l'échelle de la commune sont les suivants :

- Conforter le centre-ville et s'appuyer sur le prolongement du métro B, dans le respect des qualités patrimoniales du tissu historique de faubourg du centre.
- Réaliser le projet urbain de la Saulaie, à l'échelle des 40 ha, en intégrant le renouvellement du quartier historique.
- Permettre une évolution des quartiers situés en première couronne du centre-ville dans le respect de leurs caractéristiques morphologiques.
- Maîtriser l'évolution des quartiers résidentiels afin de préserver leur ambiance architecturale et paysagère de qualité.

- Conforter les entités naturelles en développant les zones naturelles et boisements.

Par ailleurs, le volet habitat du PLU arrêté fixe comme objectif premier de poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants ; ainsi il s'agit de favoriser la diversification des produits d'habitat en poursuivant la mixité sociale et générationnelle déjà engagée.

À ce titre, le périmètre des SMS a été largement étendu et les pourcentages de logements aidés exigés fixés à 25 % et 30 % selon les zones, et ils sont également applicables pour les opérations sur des constructions existantes.

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 287 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) Opérations en cours déjà financées :

Bailleurs	Adresse	Nb logements	Nb logements sociaux	Financement	État d'avancement
Cité nouvelle	58 rue Pasteur 35 rue Voltaire	22			Travaux en cours
Semcoda	68 rue du Buisset Château de la Bussière	12			

2) Les opérations programmées à court / moyen terme : période 2017-2019

Opération/bailleur	Adresse de l'opération	Nb de logts	Nb de LLS	PLAI	PLUS	PLS	Observation - Financement
Cogedim/IRA	17 rue Jacquard	45	2			2	Financée en 2017
SFHE	83 rue Pierre Sépard	10	10	3	7		Financée en 2017
SEMCODA	13 chemin des Célestins		2				PSLA financés en 2017, sous réserve de validation réglementaire de leur prise en compte dans le bilan triennal
Habitat et Humanisme	27 rue du Perron	3	3	3			Prévue en 2018 ?
Alliade Acquisition amélioration	33 rue Pierre Sépard	9	9	3	6		Prévue en 2018

par voie de préemption							
Urbat / Bailleur social à définir	4 rue des Jardins	26	2			2	Prévue en 2018
Semcoda	69 BD Émile Zola	6	6	2	4		Financement revu et attendu en 2018
Habitat et Humanisme	40 rue Charles Fournier		1	1			Financement attendu en 2018
ICF	Cité Jacquard	50	50	15	22	13	Prévue en 2019 - Projet lié à approbation PLU-H
6ème Sens	18 rue Louis Aulagne	147	44				Projet lié à approbation PLU-H - Prévue en 2019 (estimation du nombre de logements)
Diocèse	6 rue Fleury		35				Résidence Personnes Âgées et logements (estimation). Projet lié à approbation PLU-H - Prévue en 2019
TOTAL (sans projets non définis ou refusés)		298	164	27	39	17	
				16.5%	23.8%	10.4%	

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 : 2020-2022

Adresse	Bailleur	Nb Logement	Observations
La Saulaie - ZAC - PUP	Divers Divers	650 dont 30 % en LLS et 10 % en accession sociale 200 dont 30 % en LLS et 10 % en accession sociale	Lié aux procédures de ZAC et PUP - Sortie opérationnelle début 2021 pour une durée de 5 à 10 ans
11 rue Louis Aulagne			Résidence étudiante à l'étude - Projet lié à approbation PLU-H - Initialement prévue en 2019 - Dérogation à demander pour le financement en PLS

Article 3-5 : L'engagement financier

Article 3-5-1 : Subventions

Dans le cadre de la production de logement sociaux, la commune accorde systématiquement une subvention de 35 € / m² de surface habitable aux différents bailleurs.

De même, la Commune s'engage à soutenir dès qu'elle est sollicitée les projets de conventionnement ainsi que les dispositifs d'intermédiation locative.

De plus, afin de permettre la réalisation d'opérations complexes, et subventions exceptionnelles ; à titre d'exemple, 150 000 € au lieu de 100 000 € pour la réalisation d'une opération de logements étudiants en colocation, 1 avenue Jean Jaurès (soit 112 € / m²).

De même, le programme de réhabilitation du château de la Bussière en 12 logements intergénérationnels recevra 125 000 € de subvention d'équilibre exceptionnelle.

Ainsi, les dépenses déductibles au titre de l'année 2018 sont les suivantes :

ÉTAT DÉCLARATIF

Commune d'Oullins

année du Prélèvement : 2018 (dépenses inscrites au CA 2016)

DÉPENSES VISÉES AU 1° et 2° de l'article R.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation : subvention foncières et travaux de viabilisation

1. Subventions foncières

Nature de l'opération	Localisation	Nombre et surface	Montant des dépenses en euros	Date de la Délibération
Immobilière Rhône Alpes (IRA) : Acquisition en VEFA	3, rue des Jardins	3 logements 117,89 m ²	4 268	03/10/2014
Cité Nouvelle : Acquisition amélioration et construction	58 rue Pasteur / 35 rue Voltaire	21 logements 1 209,70 m ²	21 073,5 (50 % au début des travaux)	25 septembre 2015 et délibération complémentaire du 26 mai 2016
SEMCODA : Acquisition amélioration	2, chemin des Célestins	10 logements 297,63 m ²	10 417	17/12/2015
ICF HABITAT : Construction neuve	5, rue Ampère	16 logements 863,80 m ²	15 116,5 (50 % au début des travaux)	03/10/2014
TOTAL			50 875	

2 Travaux pour viabilisation des terrains ou des biens immobiliers

NÉANT

DÉPENSES VISÉES AU 3° de l'article R302-16 du Code de la Construction et l'habitation : moins values

NÉANT

DÉPENSES REPORTÉES DE L'ANNÉE REDESCENTE OU DES ANNÉES ANTÉRIEURES

NÉANT

TOTAL: 50 875 euros

De plus, les dépenses déductibles au titre de l'année 2019 (dépenses inscrites au CA 2017)

**DÉPENSES VISÉES AU 1° et 2° de l'article R.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation :
subvention foncières et travaux de viabilisation**

1. Subventions foncières

Nature de l'opération	Localisation	Nombre et surface	Montant des dépenses en euros	Date de la Délibération
ALLIADE HABITAT Acquisition amélioration résidence étudiante sociale	1, avenue Jean Jaures	13 logements (61 places)	150000	12/04/14
ICF HABITAT construction neuve	53/57 rue Charton et 30 rue Jean Macé	52 logements 3928 m ²	44143 (solde)	02/14/13
ICF HABITAT: construction neuve	5, rue Ampère	16 logements 863,80 m ²	15116,50 (solde)	10/03/14
TOTAL			209 259,50	

2. Travaux pour viabilisation des terrains ou des biens immobiliers

NÉANT

DÉPENSES VISÉES AU 3° de l'article R302-16 du Code de la Construction et l'habitation : moins values

NÉANT

DÉPENSES REPORTÉES DE L'ANNÉE REDESCENTE OU DES ANNÉES ANTÉRIEURES

NÉANT

TOTAL: 209 259,50 euros

Article 3-5-2 : Garanties d'emprunt

Par ailleurs, la ville garantit à hauteur de 15 % les emprunts des bailleurs sociaux aussi bien pour des opérations de construction neuve, d'acquisition amélioration que pour financer de gros travaux dans le parc social. Le montant des emprunts actuellement garantis est de l'ordre de 5 millions d'euros.

Article 3-5-3 : Entrée au capital de la Semcoda

Enfin, la ville est devenue actionnaire de la Semcoda afin de permettre à cet organisme de réaliser deux programmes complexes :

- Acquisition amélioration d'un bâtiment 2 chemin des Célestins, afin de réaliser une résidence intergénérationnelle de 10 logements.

- Réhabilitation du château de la Bussière dans le cadre d'un bail emphytéotique pour la création de logements.

Article 4 : Les engagements de l'État

Article 4-1 : Mobilisation du foncier

Deux parcelles AR20 et AR40 situées en centre-ville sont la propriété de l'État. Ce bien a été remis à France Domaine. Actuellement la commune loue cet îlot à l'État, et y loge son centre aéré. Ces parcelles sont également concernées par un emplacement réservé pour la réalisation de l'Anneau des Sciences dans le projet de PLU-H de la Métropole de Lyon.

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 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 améliorations,
- 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, adresse, typologie, financement) 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.

Dans le cadre de son service dédié à l'accueil des demandeurs de logement social, la commune participe activement à l'identification et la labellisation des publics prioritaires mentionnés au titre de l'article L441-1 du CCH, dont les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre de l'article L441-2-3 du même code (DALO). Lorsque les situations des demandeurs de logement reçus le justifient, les différents leviers de priorisations sont actionnés par le CCAS (contingent préfectoral, ACIA, ILHA, DALO) afin de favoriser le droit et l'accès au logement. Sur la base du volontariat, la commune d'Oullins a mis en place une instance locale de l'habitat et des attributions (ILHA) sur son territoire depuis 2012 en partenariat avec la Métropole de Lyon. Par ailleurs, l'effort de désignation par la commune de candidats correspondant aux publics prioritaires est historiquement ancré dans le processus de désignation existant. Les dynamiques locales de peuplement de la commune doivent permettre de poursuivre l'équilibre social favorisé par la mixité observée sur le territoire d'Oullins. À ce titre, la Ville et l'État collaboreront dans le processus de désignation des candidats présentés au bailleur social au titre des logements dont les droits de réservation de la Ville sont transférés au contingent préfectoral. Le Maire et le Préfet prévoient les modalités de collaboration suivantes :

Le préfet utilisera ces logements comme suit:

- 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 ».

- le Maire et le Préfet seront informés par les bailleurs sociaux de l'avis de vacance d'un logement concerné par le transfert des droits de réservation. Le SIAL recherchera aussitôt, au vu de l'opportunité de logement libérée, le ou les candidats potentiellement proposables, issus du « vivier » constitué au titre du contingent préfectoral, transmises au SIAL par les référents sociaux/service logement de la commune et priorisées après instruction.

- Parallèlement, les candidatures potentielles pourront être recherchées par la commune d'Oullins et signalées « au fil de l'eau » au SIAL, cela donc sans attendre forcément la vacance d'un logement. Ces demandes, si elles correspondent aux publics prioritaires de l'Etat, pourront faire l'objet d'une décision de priorisation.

En outre, les logements transférés et rendus disponibles pourront être utilisés pour :

- les situations priorisées par la commission de médiation DALO,
- l'ensemble des situations validées par l'ILHA.

- Les situations s'inscrivant dans le cadre de l'accord collectif de la Métropole de Lyon en direction SLOW pour les catégories de publics pour lesquels l'État s'est engagé dans ce cadre.

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 d'Oullins,

Préfet du Rhône

Clotilde POUZERGUE
Maire

Pour la Métropole de Lyon,

Pour Alliade Habitat,

Michel LE FAOU
Vice-président

Élodie AUCOURT-PIGNEAU
Directrice générale

Pour Grand Lyon Habitat,

Pour ICF Habitat Sud-est Méditerranée,

Daniel GODET
Directeur général

Patrick AMICO
Président du directoire

Pour Immobilière Rhône-Alpes,

Pour Lyon Métropole Habitat,

Anne WARSMANN
Directrice générale

Bertrand PRADE
Directeur général

Pour la SEMCODA

Pour la SFHE

Romain DAUBIÉ
Président

Jean-Philippe NACABAL
Directeur d'agence