



## **Réunion du Conseil Municipal** **du 25 juin 2018 à 19h30**

### **Procès verbal**

**Le Conseil Municipal s'est réuni en Mairie le 25 juin 2018 à 19 heures 30, sous la présidence de Monsieur Michel THIEN, Maire.**

**PRESENTS : M. THIEN, M. BRAYER, Mme Edith LAFORET, M. GIRIN, Mme Colette LAFORET, M. MONNET, Mme BERTRAND, Mme VIVIER, M. KALFON, M. SENECAILLE, M. JOMAIN, Mme JONCHY, Mme RIVET, Mme MICHON, M. DI LUZIO, Mme BONIN RUET, M. WADBLED, Mme GIRAUD, Mme LACHIZE, M. DE SIGOYER, M. GIRARDOT, M. AGATHOCLEOUS.**

**ABSENTS AVEC POUVOIR : M. GRODZKI (pouvoir à Mme VIVIER), M. DEVILLE (pouvoir à M. MONNET), Mme PARIOT (pouvoir à M. DI LUZIO), Mme SAVETIER (pouvoir à M. KALFON), M. GUILLOT (pouvoir à M. AGATHOCLEOUS).**

**SECRETAIRE : Mme BERTRAND**

### **Approbation du procès verbal de la réunion du 15 mai 2018**

**M. le Maire** : J'ai reçu 2 courriers de A l'Ecoute de Limas me demandant de modifier ce procès verbal. Je suis au regret de ne pas le modifier. Le Code Général des Collectivités Territoriales est très précis dans ses articles L21-25 et R21-11, confirmés par la Justice par une jurisprudence : il n'est pas exigé que le compte-rendu retrace l'intégralité de la séance. C'était une information qui ne donnait pas lieu à un vote. Je ne modifierai donc pas le compte-rendu de la réunion du 15 mai 2018.

**M. AGATHOCLEOUS** : Cela veut dire que le compte-rendu ne reflète pas fidèlement ce qui s'est passé. A un moment donné, vous avez coupé la parole à M. GIRARDOT et ce n'est pas noté dans le compte-rendu. M. GIRARDOT a fait un exposé sur les travaux de la rue Jean-Baptiste Martini et à un moment donné vous lui avez coupé la parole. Vous devriez le noter dans le compte-rendu.

**M. le Maire** : J'ai la Police de l'Assemblée et c'est le Conseil Municipal qui approuve ou pas le compte-rendu. Je ne le modifierai pas. Si le compte rendu n'est pas approuvé par le Conseil, nous verrons.

M. le Maire a mis l'approbation du compte-rendu aux voix.

**Le procès verbal du Conseil Municipal du 15 mai 2018 est approuvé à la majorité (24 voix POUR et 3 voix CONTRE).**

# **LOGEMENTS SOCIAUX**

## **A - CONTRAT DE MIXITE SOCIALE**

Dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU), 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 Etablissement 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.

La réglementation prévoit la réalisation d'un bilan triennal pour chaque commune soumise à obligation de produire du logement locatif social. A ce titre, l'article 15 de la loi Duflot 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 période triennale 2020-2022 et à 100% pour la période triennale 2023-2025.

Par ailleurs, l'instruction du Gouvernement du 30 juin 2015, vise à renforcer l'accompagnement des communes en déficit de logements sociaux au regard des obligations résultant de l'application des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Plus précisément, des mesures spécifiques sont prévues pour les communes carencées. Elles peuvent se traduire, avec l'accord des communes, par l'élaboration de contrats de mixité sociale qui constitueront le cadre d'une démarche partenariale, opérationnelle et concertée avec les communes concernées leur permettant d'engager une démarche volontaire pour atteindre en 2025 leurs obligations légales.

**Au 1er janvier 2017, la commune de LIMAS disposait de 377 logements locatifs sociaux, soit un taux de 19.56%.**

Pour la période triennale 2014-2016, la commune n'a pas atteint les objectifs qui lui étaient assignés. 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 24 logements locatifs sociaux à réaliser, conformément à la notification du 13 février 2018.**

La signature et la mise en œuvre d'un contrat de mixité sociale a pour objectif d'instaurer un partenariat entre l'ensemble des acteurs du logement social : l'Etat, la Commune de LIMAS, l'EPORA (Établissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes), la CAVBS, les bailleurs sociaux. Ce partenariat permettra d'identifier les domaines dans lesquels l'Etat 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 (PLUi, PLH, actions foncières...). Il s'applique sur les deux périodes triennales 2017-2019 et 2020-2022.

Il a été proposé au Conseil Municipal d'approuver ce contrat de mixité sociale (projet de contrat joint) et d'autoriser Monsieur le Maire à la signer.

M. GIRARDOT : Sur ce contrat de mixité sociale, les précisions dans le court terme, c'est-à-dire sur la prochaine période et dans le moyen terme, soit 2020/2022, la production de logements sociaux, les LLS, est pour nous une excellente chose. C'est une meilleure visibilité. Nous voulons rappeler ici que le modèle économique inégalitaire en cours, produit, entre autres, des millions de pauvres dans notre pays et que la construction de logements sociaux empêchera partiellement la mise à la rue de familles. Nous comprenons votre irritation contre les lenteurs de l'Etat car nous constatons la rapidité d'une solution du foncier pour les LLS à LIMAS. Une parcelle de près de 4500 m<sup>2</sup> rue du Martelet acquise au près de l'agglo, nous en reparlerons lors de la délibération suivante, et une résidence étudiante sur les terrains de la CCI Beaujolais qui répond aux besoins de logements des jeunes sur le campus de formation du Martelet. Dommage que ces solutions n'ont pas pu être mises en œuvre avec autant de célérité pendant la période triennale précédente puisque dans une collaboration aisée entre les deux exécutifs, notre commune et l'agglo, cela aurait évité à la commune les pénalités pour carence et le psychodrame concomitant. HBVS sera donc le constructeur et le gestionnaire des deux projets de la prochaine période triennale. Sur la période suivante, nous avons quand même quelques doutes sur la réalisation de logements sociaux. En effet, au regard de la situation financière de l'agglo, de ses capacités à mettre en œuvre le projet Ile Porte à ARNAS, nous avons quelques doutes sur la réalisation à temps des 60 LLS prévus sur la zone AU2 du Besson pour la période 2020/2022.

M. le Maire : Je crois que vous vous méprenez complètement. L'agglo ne met pas un centime dans l'affaire. L'agglo fait le PLUi et l'agglo va vendre, comme vous le verrez dans le rapport suivant, le terrain au prix où elle souhaitait le vendre. C'est bien la commune de LIMAS qui va faire avancer le dossier puisque qu'elle va mettre 102 000 €. De même, dans les prochaines réalisations, l'agglo n'interviendra pas.

M. GIRARDOT : Je ne me suis pas fait comprendre. Trouver un terrain foncier est difficile pour Limas comme on l'a entendu beaucoup de fois. La parcelle cadastrée AL202 appartenait à l'agglo et, faisant partie de l'exécutif, vous connaissiez l'existence de ce terrain avant la mise en carence de la commune, et il y avait donc des solutions.

M. le Maire : Les bailleurs sociaux aussi le connaissaient mais je ne peux pas me substituer aux bailleurs sociaux. Comme je l'ai dit en réunion et je le répète, les bailleurs sociaux ne jouaient pas le jeu. Il y a des terrains mais ils ne veulent pas les acheter. Ici, ils vont acheter car ils vont récupérer 102 000 € que la commune va mettre dans l'affaire. Cela leur permettra d'acheter le terrain à bon prix. Si la commune ne mettait pas les 102 000 €, ils n'achèteraient pas et il n'y aurait pas de construction de logements sociaux. Je peux vous identifier d'autres terrains constructibles pour lesquels les bailleurs sociaux ne s'intéressent pas. Au PLU, il y a des emplacements réservés pour les logements sociaux. Il faut reporter les problèmes là d'où ils viennent. Si les bailleurs veulent construire, il y a des terrains disponibles.

M. BRAYER : En complément de ce qui est dit, j'ajouterai que ce terrain avait une autre destinée au départ. Il était prévu pour faire un bassin de rétention et non des logements. Dans le dernier plan, il a été décidé de ne pas l'utiliser pour faire un bac de rétention.

**Le Conseil Municipal a décidé à l'unanimité d'approuver ce contrat de mixité sociale (projet de contrat joint) et d'autoriser Monsieur le Maire à la signer.**

## **B – SUBVENTION A HBVS POUR L'ACQUISITION D'UN TERRAIN EN VUE DE CONSTRUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX**

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 les articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

Vu l'article L.2332-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

Vu les articles R.302-14 à R.302-26 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DDT-SHRU-69-2017-12-11-003 en date du 11 décembre 2017 prononçant la carence et instituant la multiplication du prélèvement brut par 4,01 pour une durée de trois ans à compter du 11 décembre 2017 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DDT-SHRU-69-2018-02-20-003 du 20 février 2018 ;

Le prélèvement sur les ressources fiscales de la commune s'élève à 101 353,23 € pour 2018.

Conformément à l'article R.302-16 du code de la construction et de l'habitation, peuvent être déduites du prélèvement, certaines dépenses supportées par la commune pour atteindre les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux, notamment les subventions foncières bénéficiant directement à ceux qui réalisent sur des terrains ou des biens immobiliers des opérations ayant pour objet la création de logements locatifs sociaux.

La Communauté d'Agglomération Beaujolais Val de Saône (C.A.B.V.S.) est propriétaire d'un terrain situé chemin du martelet à LIMAS, parcelle cadastrée AL 202. Ce terrain avait été acquis par la CABVS pour un projet de bassin de rétention. Ce projet ayant été abandonné, la CABVS a validé la cession de cette parcelle pour un montant de 422 000 €. La valeur vénale de cette parcelle a été évaluée à 320 000 €.

Il a été proposé au Conseil Municipal d'attribuer une subvention de 102 000 € à la société HBVS pour leur permettre d'acquérir ce terrain pour la création de logements locatifs sociaux.

**Ce montant viendra en déduction du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune qui interviendra en 2020, suite à l'arrêté de carence en logements sociaux.**

M. GIRARDOT : Sur cette parcelle de la rue du Martelet, tout d'abord, c'est une parcelle de 4500 m<sup>2</sup> située en zone Uda sur le PLU, zone pavillonnaire, je pense que cela ne posera pas de problème malgré tout, les futurs LLS seront à moins de 500 m de l'arrêt de bus « Martelet » qui est rue de la Maladière. Cet emplacement nous paraît très satisfaisant pour la réalisation des nouveaux LLS à LIMAS contrairement au projet foncier retenu dans le PLU rue du Bayard et rue du 11 Novembre qui nous paraissent moins satisfaisant. Sur la partie financière, nous sommes d'abord surpris par ce déroulé financier. La commune a 102 000 € de prélèvement en 2018 au titre de la carence. L'agglomération vend 102 000 € de plus que la valeur vénale, le terrain à HBVS. La commune offre une subvention de 102 000 € à HBVS pour l'acquisition de la parcelle. La commune espère annuler le prélèvement de 2018 de 102 000 €. Quand l'agglomération aura-t-elle un projet à subventionner à hauteur de 102 000 € sur LIMAS cette année ? En conclusion, la transaction mise en œuvre entretient les très hauts prix du foncier à LIMAS. Les collectivités ne sont pas responsables mais ça l'entretien. HBVS qui aurait pu avoir une véritable subvention qui minore le coût d'acquisition de la parcelle, ne bénéficie que d'une subvention virtuelle puisque le terrain était à 320 000 € annoncés et que l'agglomération l'a augmenté de 102 000 €. L'opération ainsi faite a-t-elle le meilleur sens

moral, le meilleur sens économique, nous nous interrogeons. Notre volonté est que soit donné un véritable sens à ces projets de LLS à LIMAS en mettant en œuvre la transition écologique pour ces LLS. Le passage à la réglementation thermique RT 2020 est très proche ; nous sommes en 2018. Nous demandons que la commune accompagne le bailleur social dans une démarche de construction de bâtiments et de résidences passives ; c'est le contenu de la RT 2020, minimisant les émissions de CO2 et les dépenses énergétiques pour les résidents. Le Beaujolais est un territoire qui a des ressources naturelles, notamment le bois, et humaines pour un tel projet.

M. le Maire : Je ne vous répondrai pas sur la dernière partie de votre intervention car je n'en ai pas la capacité. Les organismes HLM ont énormément de contraintes et c'est une des raisons pour lesquels il est de plus en plus difficile de construire des logements sociaux. J'ai vu récemment que le gouvernement voulait justement réduire ces contraintes pour permettre la construction de logements sociaux qui ne pourrait pas se faire, où les locataires ne pourraient pas payer le loyer car il serait beaucoup trop élevé mais je ne vais pas entrer dans ce débat. Je vais simplement vous parler des 422 000 et des 320 000 €. L'agglomération a acheté ce terrain 445 000 € pour faire un bassin de rétention. Aujourd'hui, il vend 422 000 € donc il y a une légère sous-cote par rapport au prix d'achat. Mes collègues de l'agglomération auraient très bien pu refuser la modification du PLU et rester en U pour faire de l'accession à la propriété en villas et ils le vendraient beaucoup plus cher. Ils acceptent de modifier le PLU, néanmoins, ils veulent le vendre 422 000 €, que ce soit équilibré. Les autres communes ne jugeraient pas pertinent de le vendre moins cher. Les 320 000 € ne sont qu'une estimation des Domaines et on sait que les estimations du Domaine ne sont pas toujours pertinentes et justes. HBVS va donc payer le terrain 320 000 € pour construire dans de bonnes conditions.

**Le Conseil Municipal a décidé à la majorité (24 voix POUR et 3 ABSTENTIONS) d'attribuer une subvention de 102 000 € à la société HBVS pour lui permettre d'acquérir la parcelle cadastrée AL202 pour la création de logements locatifs sociaux.**

## **FINANCES**

### **A – FIXATION DES TARIFS DES SPECTACLES DU FESTIVAL « COULEURS D'AUTOMNE 2018 »**

Dans le cadre du festival culturel « Couleurs d'Automne 2018 », il a été proposé au Conseil Municipal d'approuver les tarifs suivants :

**1) Mounam and the cats** : spectacle Gospel et Blues

Date : 20 octobre 2018 à 20h30 à la salle des fêtes

Tarif : 12 €

Gratuité pour les enfants de moins de 16 ans

**2) Soirée cabaret**

Date : 27 octobre 2018 à 20h30 à la salle des fêtes

Tarif : 12 €

Gratuité pour les enfants de moins de 16 ans

**Le Conseil Municipal a décidé à l'unanimité d'adopter les tarifs ci-dessus pour les spectacles de Couleurs d'Automne 2018.**

## **B – SUBVENTION EXCEPTIONNELLE AU COMITE DES FETES POUR LES DEPENSES ENGAGEES LORS DE LA RECEPTION DE L'ORCHESTRE DU PALAIS SUR VIENNE**

L'orchestre EOL(e) et l'orchestre du Palais sur Vienne, orchestres jumelés, ont présenté un concert le samedi 2 juin dernier à la salle des fêtes. L'accueil des musiciens et des de la délégation de Palais sur Vienne a occasionné des frais qui ont été pris en charge par l'association du Comité des Fêtes.

**Le Conseil Municipal a décidé à l'unanimité d'allouer une subvention exceptionnelle de 300 € au Comité des Fêtes pour couvrir les frais engagés pour l'accueil des musiciens de l'orchestre de Palais sur Vienne dans le cadre du concert donné le samedi 2 juin avec l'orchestre EOL (e).**

## **D- SUBVENTION A L'ASSOCIATION AMASIE**

L'association AMASIE issue de la fusion entre l'Aide A Domicile de Villefranche et ses Environs (AADVE) et du Service de Maintien A Domicile (SMAD), intervient auprès des personnes âgées et/ou handicapées sur Villefranche et ses environs et notamment sur la commune de LIMAS.

L'association a effectué, au cours de l'année 2017, 75 466 heures auprès de 601 personnes dont sur LIMAS, 3631 heures auprès e 26 personnes.

Cette association est contrainte à des rigueurs budgétaires qui ne lui laisse aucune marge de manœuvre quant à la tarification de ses prestations. En effet, le Conseil départemental lui a accordé, depuis 2008, une autorisation qui est gage d'un haut niveau de qualité mais qui ne l'autorise pas à facturer un coût supplémentaire à l'usager.

La pérennité de cette association est liée aux subventions que lui accordent les communes.

**Le Conseil Municipal a décidé à l'unanimité d'allouer une subvention de 1000 € à l'association AMASIE.**  
**Monsieur le Maire a annoncé la date de la prochaine réunion du Conseil Municipal : 17 septembre 2018**

Séance levée à 20h15

Michel THIEN  
Maire,  
Vice-Président du Conseil Départemental





PREFECTURE DU RHÔNE



COMMUNE DE LIMAS



C.A.V.B.S.

Logo EPORA

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) et de l'instruction régionale du 22 janvier 2018 pour l'élaboration et le suivi des contrats de mixité sociale (CMS)

## CONTRAT DE MIXITE SOCIALE 2017-2022

Entre

**L'Etat** représenté par Monsieur Stéphane BOUILLON, Préfet de la région Auvergne Rhône-Alpes, Préfet du département du Rhône, ci-après désigné par « l'Etat »,

**La Commune de LIMAS**, représentée par son Maire, Monsieur Michel THIEN, ci-après désigné par « la Commune »,

**La communauté d'agglomération de Villefranche Beaujolais Saône (CAVBS)**, représentée par son Président, Monsieur Daniel FAURITE, ci-après désignée par « la CAVBS »,

**L'Etablissement Public Foncier Ouest Rhône-Alpes (EPORA)**, représenté par Monsieur ....., Directeur général, ci-après désigné par « l'EPORA »,

**ABC HLM**, représentée par Madame Christine JUILLAND, Présidente, ci-après désigné par « ABC HLM »,

**Les bailleurs sociaux**, représentés par ....., Directeurs, ci-après désignés par « les bailleurs sociaux »

# PREAMBULE

## **Contexte territorial :**

LIMAS fait partie de l'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône. En termes d'emploi, l'agglomération est équilibrée : 106 emplois pour 100 actifs résidents. Elle présente 2 pôles : un pôle local, notamment autour de Villefranche (60 % des actifs travaillent dans la CAVBS), un pôle externe, par la métropole lyonnaise principalement (23 % des actifs travaillent sur la Métropole). Des dessertes ferroviaires et autoroutière favorisent le desserrement résidentiel du lyonnais.

LIMAS présente une morphologie très pavillonnaire. S'y installent, les ménages caladois et lyonnais.

Population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2018 : 4 708 habitants (recensement 2016).

Pour information, la population était de 4 467 habitants en 2011.

D'après le recensement de 2016 :

- nombre de résidences principales : 1830

- nombre de logements occasionnels, résidences secondaires, logements vacants : 118

Le PLU intercommunal prévoit des terrains réservés pour réaliser des LLS. La commune n'étant pas propriétaire de ces terrains, il appartient aux bailleurs d'intervenir et de proposer des programmes de construction de logements. La commune ne peut remplir son objectif que si du foncier est disponible, or ce dernier est rare sur LIMAS et les bailleurs doivent être actifs.

Durant la période pendant laquelle la commune fait l'objet d'un constat de carence, le droit de préemption urbain est attribué à l'État (article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation).

La commune a signé en avril 2017, une convention avec l'EPORA .

## **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 Etablissement 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.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune de LIMAS dispose de 377 logements locatifs sociaux, soit un taux de 19.56%.**

Pour la période triennale 2014-2016, la commune n'a pas atteint les objectifs qui lui étaient assignés. 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 24 logements locatifs sociaux à réaliser, conformément à la notification du 13 février 2018.**

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'Etat 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 (PLUi, PLH, 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 : Engagements des différents signataires du contrat de mixité sociale**

L'ensemble des partenaires s'engagent à mettre en œuvre sur le territoire de la commune, chacun pour ce qui le concerne, les moyens financiers et réglementaires nécessaires à la réalisation de logements répondant à la définition de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation afin de résorber le déficit en matière de logement social.

### **Article 2 : Objet du contrat**

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

- En construction neuve ou en acquisition-amélioration,
- Avec le concours financier de l'Etat (PLUS/PLAI) ou son agrément PLS (Prêt Locatif Social),
- 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.
- 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 : Engagements de la commune**

#### **Article 3-1 : Suivi des autorisations d'urbanisme**

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

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

- Tant que la commune est carencée, dans toutes opérations de construction d'un immeuble collectif de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de plancher, au moins 30% des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L302-5 du CCH, hors logements financés avec un Prêt Locatif Social (PLS).
- La part des logements locatifs sociaux de la commune étant supérieure à 10% du total des résidences principales, 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 %.

## **Article 3-2 : Mobilisation du foncier**

### 1) Mobilisation du foncier appartenant à la collectivité

Néant

### 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<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme) une nouvelle disposition attribuant à l'Etat 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 et 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 code de la construction et de l'habitation.

Ce dispositif, qui substitue l'Etat 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'Etat de déléguer ce droit à un établissement public foncier (EPF) créé en application de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cadre, par arrêté préfectoral du 5 février 2018, l'Etat a délégué l'exercice du DPU à l'EPORA pour la commune de LIMAS.

Plus précisément, les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) concernant les biens inclus dans le périmètre de la convention partenariale, en cours de signature, approuvé par le conseil municipal le 15 mai 2018 et par le conseil d'administration d'EPORA le 18 mai 2018, entre l'Etat, l'EPORA et la commune, sont adressées par la commune à la Direction Départementale des Territoires du Rhône, pour le compte de l'Etat, et à l'EPORA dans un délai de 15 jours après réception de la DIA.

La transmission de la DIA se fera par voie dématérialisée avec accusé de réception à EPORA et au Service Territorial Nord de la Direction Départementale des Territoires du Rhône.

La commune et l'Etat transmettent à l'EPORA leur avis quant à l'opportunité d'acquérir les biens objets des DIA. La commune et l'Etat peut ainsi solliciter l'EPORA pour préempter un bien.

Conformément à l'article R 213-7 du code de l'urbanisme, le silence gardé par le titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois qui lui est imparti vaut renonciation à l'exercice de ce droit.

### **3-3 : Réglementation de l'urbanisme**

Le PLUi de la CAVBS a été approuvé le 18 novembre 2013, modifié le 29 septembre 2016 et le 29 mars 2018.

Pour LIMAS, le PLUi planifie la production de 418 logements dont 171 logements abordables. La répartition envisagée prévoit la production de 88 logements en locatif social, sur une durée de 10 à 15 ans, 44 en accession sociale et 62 logements abordables non définis.

- Descriptif du PLU : orientations du PADD, zonage, contraintes ....

Le PLUi mobilise plusieurs outils afin de favoriser la production de logements locatifs sociaux :

- secteurs de mixité sociale (L.151-15 du CU) : rue du 11 novembre et secteur du Besson ;
- emplacements réservés destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux (L.151-41-4 du CU) : rue du 8 mai ;
- orientation d'aménagement et de programmation : le Besson.

- Analyse du PLU : potentiel urbanisable par rapport aux objectifs de LLS à produire sur la période

Le programme local de l'habitat en cours d'élaboration prévoit la production sur LIMAS de 106 logements sociaux sur la période 2018-2024, portant la part de logements sociaux dans la production neuve à 53% pour les années du futur PLH. Le PLUi en cours d'élaboration devra permettre l'atteinte des objectifs fixés par le PLH.

### **3-4 : Engagements programmatiques et opérationnels**

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

La programmation devra prendre en compte la réglementation rappelée précédemment.

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

Pour rappel, pour la période triennale 2017-2019, l'objectif s'élève à 24 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 %.

a) Opérations programmées pour la période 2017/2019

Programme et bailleur	Adresse	Réf cadastrale	Nb log	Nb LLS	Nb PLAI	Nb PLUS	Nb PLS	Financement et remarques
HBVS/CCIB	ZAC du Martelet	AL366	30				30	Résidence étudiante, conventionnée en PLS
HBVS/terrain CAVBS	Chemin du Martelet	AL202	25		7	14	4	Conventionné en PLUS/PLAI/PLS
TOTAL			55		7	14	34	
Répartition en %					12.73	25.45	61.82	

b) Opérations à l'étude pour la période 2020/2022

Programme et bailleur	Adresse	Réf cadastrale	Nb log	Nb LLS	Nb PLAI	Nb PLUS	Nb PLS	Financement et remarques
	Zone AU2		Environ 200	60				Convention avec EPORA signée en avril 2017 – environ 60 logements sociaux

**Article 4 : Engagements de la commune et de la CAVBS**

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

Par ailleurs, la CAVBS, dans le cadre de son programme local de l'habitat en cours d'élaboration, prévoit de cibler les aides à la production neuve de logements sociaux sur les communes qui sont ou seront en rattrapage vis-à-vis de la loi SRU. Les aides seront de 4 000 € pour les logements financés en PLAI et de 2 000 € pour les logements financés en PLUS.

**Article 5: Engagements de l'État**

**5-1 : Mobilisation du foncier**

Une convention d'étude et de veille foncière, sur le secteur centre-bourg de la commune, a été signée le 27 avril 2017, pour une durée de 4 ans, entre la commune et l'EPORA.

## **5-2 : Engagements pragmatiques et opérationnels**

Les services de l'Etat s'engagent à :

- Instruire prioritairement les demande 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 et de l'aménagement utiles à la réalisation du présent contrat.

## **5-3 : Engagement financier**

L'Etat et l'ANAH pourront s'engager sur la prise en compte des opérations de logements sociaux dans leurs programmations annuelles

## **Article 6 : Engagements de l'EPORA**

- L'EPORA intervient à la fois dans le cadre de la convention SRU en cours de signature entre l'État, la commune et EPORA (approuvée par le conseil municipal du 15 mai 2018 et par le conseil d'administration d'EPORA le 18 mai 2108) et de la convention d'études et de veille foncière signé le 27 avril 2017 sur le périmètre de la zone AU du PLU communal.
- En dehors des obligations conclues par ailleurs au titre des conventions, l'EPORA s'engage aux obligations qui suivent.
  - 6.1. DIA
- L'EPORA s'engage à faire un retour à la commune et à l'État, durant le délai de préemption, pour les DIA ayant fait l'objet d'un avis favorable.
  - 6.2. Obligation de cession des biens acquis
- Dans le cadre du mandat qui lui est conféré par la Commune en application de la convention SRU, l'EPORA s'engage à accompagner la Commune dans la recherche des bailleurs ou des promoteurs en mesure de réaliser les opérations de logements locatifs sociaux. L'EPORA s'engage à céder ces biens, dans les conditions fixées aux articles 12 et 13 de la convention SRU, aux bailleurs ou aux promoteurs que la Commune désignera ou, à défaut, à la Commune elle-même.
  - 6.3. Obligation de transmission de l'avis de France Domaine
- L'EPORA s'engage à transmettre dans les meilleurs délais à la Commune et à l'État les avis de la Direction de l'Immobilier de l'État, afin notamment qu'elle s'engage valablement au rachat des biens acquis par l'EPORA en délibérant au vu de ces avis.

#### ▪ 6.4. Obligation de transmission d'informations

- Dans le cadre du suivi annuel prévu à l'article 4 de la convention SRU en cours de signature entre l'État, la commune et l'EPORA (approuvée par le conseil municipal du 15 mai 2018 et par le conseil d'administration d'EPORA le 18 mai 2018), l'EPORA s'engage à remettre à la Commune et à l'État un compte-rendu annuel de suivi de la convention relatif à l'état d'avancement de la présente convention.
- En tout état de cause, l'EPORA s'engage à remettre à la Commune et à l'Etat toutes les informations qu'il détient : synthèse des documents réalisés, supports d'analyse et de traitement (référentiel foncier, cartographies, diagnostics techniques, etc.).

#### **Article 7 : Engagements des bailleurs sociaux**

Les bailleurs sociaux s'engagent :

- à rechercher des opportunités foncières et immobilières permettant le développement des logements sociaux,
- à étudier en lien avec la commune le montage des opérations par la réalisation d'études préalables (capacités, programmes, modalités d'intervention) quelle que soit la taille du projet pour les constructions et les acquisitions amélioration
- à travailler très en amont leurs projets avec les communes, pour veiller à leur insertion dans l'environnement et leur acceptabilité par les habitants
- à prendre part aux actions de communication visant à qualifier l'image du logement social
- à participer activement à la concertation autour de projet, en lien avec la collectivité
- à 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.
- à rechercher des opportunités foncières et immobilières permettant le développement de logements sociaux, par tout type de moyens, entre autres l'EPORA.

#### **Article 8 : Mesures spécifiques d'attribution des logements du contingent communal**

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

La commune communique au préfet (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'Etat 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'Etat 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 candidature, 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.

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

### **Article 9 : 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 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 10 : 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 objectifs que s'est fixés la commune dans ce contrat de mixité sociale n'auront pas été atteints, ou lorsque les actions envisagées par la commune n'auront pas été menées, sans que ces résultats ne puissent être justifiés par des circonstances particulières, il pourra alors être mis fin à ce contrat de façon unilatérale par l'Etat.

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 objectifs 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'Etat,

Pour la commune de LIMAS,

Stéphane BOUILLON  
Préfet du Rhône

Michel THIEN  
Maire

Pour l'Etablissement Public Foncier  
Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Pour les bailleurs sociaux,

Xxxxx  
Directeur Général

xxxxxxxxxxxxxxxxx  
Directeurs

Pour la Communauté d'Agglomération  
Villefranche Beaujolais Saône (CAVBS)

Pour ABC HLM

Daniel FAURITE  
Président

Christine JUILLAND  
Présidente