



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Millery

Entre

La commune de Millery, représentée par Françoise GAUQUELIN, vu la délibération du conseil municipal du 21 mars 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La communauté de communes de la Vallée du Garon représentée par Damien COMBET, Vice-président, vu la délibération n°XX XX du conseil communautaire en date du date, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Vanina NICOLI, Préfète secrétaire générale de la préfecture du Rhône, préfète déléguée pour l'égalité des chances

L'EPORA, représenté par Madame Florence HILAIRE, Directrice Générale de l'Établissement

ABC HLM, association des bailleurs sociaux du Rhône et de la Métropole de Lyon, représentée par sa présidente, Mme Anne WARSMANN

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale
1 recto maximum

La commune de Millery est soumise aux obligations SRU depuis 2012. Avec 6,43% de logements sociaux au sein de ses résidences principales au premier janvier 2022 pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Millery a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Millery d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce CMS sera annexé au PLH3 de la CCVG dont l'adoption est prévue au printemps 2024.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de Millery

1 recto maximum

Contexte territorial

Géographie

La commune de Millery, membre de la communauté de communes de la Vallée du Garon (CCVG), est située dans le département du Rhône à une vingtaine de kilomètres au sud de Lyon, dans la couronne verte identifiée par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire urbaine Lyonnaise. Elle constitue avec les autres communes de la CCVG une charnière entre la métropole de Lyon, les coteaux du Lyonnais et les terrasses du Rhône. Elle bénéficie ainsi de forts courants économiques et commerciaux ainsi que d'une bonne desserte par la proximité de grands axes de communication (A7, A 47, A450 et RD 386) et de trois routes départementales (RD 117, 117E et 15).

Démographie

Au 1er janvier 2021, la population municipale de Millery est de 4 350 habitants, pour une population légale totale de 4 443 habitants. La taille moyenne des ménages est en diminution : de 2,6 personnes en 2008 à 2,39 en 2020.

Commune attractive de la CCVG, Millery voit sa population augmenter en moyenne de 1,7 % par an sur la période 2009-2021), avec un vieillissement de la population (25,5% de 60 ans et + en 2020 contre 22,2% en 2009).

Des projections de populations ont été réalisées à l'horizon 2035 dans le cadre de l'Analyse des Besoins Sociaux. La population totale augmenterait d'environ 11,4 %. Sur cette même période, la tendance du vieillissement de la population observée précédemment se confirme : le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans augmenterait de 31 %.

Économique

La part des actifs dans la population des 15 à 64 ans est passée de 74,1% en 2009 (dont 5,2% de chômeurs) à 80,1% en 2021 (dont 4,4% de chômeurs). La population inactive est constituée pour moitié d'étudiants. L'autre moitié, constituée de retraités et de la catégorie « autres inactifs ».

Millery a une fonctionnalité résidentielle affirmée : en 2020, seulement 12,7 % des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune (contre 14,2% en 2009). Le principal moyen de transport utilisé demeure le véhicule personnel, à 86 %. La part des ménages sans véhicule est stable entre 2009 et 2020 (autour de 4,3%).

La commune de Millery compte 473 entreprises au 1er janvier 2021. La dynamique de création est forte (autour de 80 par an entre 2019 et 2022 inclus), contre une quarantaine par an dix ans plus tôt. Ces chiffres sont à relativiser avec le fait que 2/3 des créations sont des entreprises individuelles, soutenu par la dynamique de l'auto-entrepreneuriat.

Parc de logements

Au 1er janvier 2020, d'après l'INSEE, le parc de logement compte 1801 résidences principales (croissance annuelle moyenne de 3,9% entre 2009 et 2020), pour seulement 13 résidences secondaires. La part de logements vacants, sur l'ensemble du parc, est estimé à 7,3%, en augmentation (il était de 5,1% en 2014).

Plus de 40% du parc privé a été construit avant les premières réglementations thermiques (1974), donc un parc potentiellement énérgivore.

Selon le dernier inventaire basé sur les données du 1er janvier 2023, la commune dispose de 118 logements locatifs sociaux, soit un taux de 6,43 %. Ce parc social, plutôt récent sur Millery puisque 87 % du parc date d'après 2000, se caractérise par un profil familial avec 26 % de T3, et 48 % de T4 et plus.

La commune de Millery est soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) depuis 2012, année à laquelle elle a dépassé le seuil de 3500 habitants.

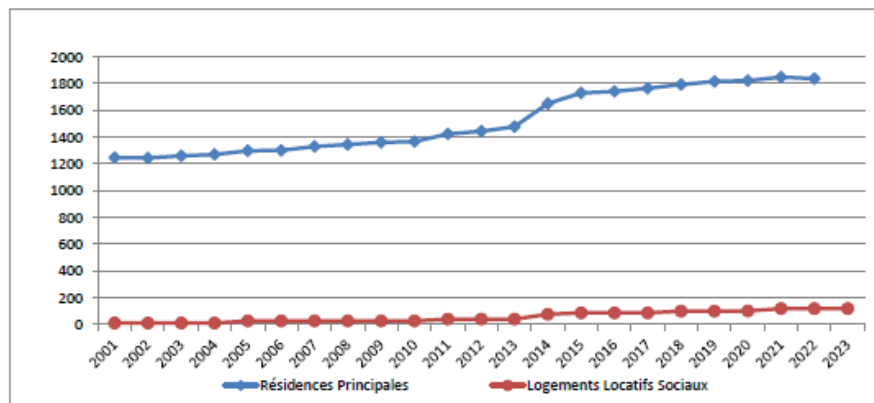
La Communauté de Communes de la vallée du Garon a engagé la révision de son 3^{ème} PLH qui sera adopté au printemps 2024, avec un passage en CRHH le 11 avril 2024.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Evolution du taux de logement social

Le taux de logements locatifs sociaux est passé de 2,7% à 6,43% entre 2012 (année d'entrée dans le dispositif) et 2022. Au 1^{er} janvier 2022, le nombre de logements locatifs sociaux correspond 118 logements soit 6,43% des résidences principales.

Evolution du nombre de résidences principales et des logements locatifs sociaux depuis 2001



Année	Nombre de LLS	Résidences Principales	% de LLS
2001	10	1247	0,80%
2002	10	1244	0,80%
2003	10	1260	0,79%
2004	10	1270	0,79%
2005	26	1297	2,00%
2006	26	1300	2,00%
2007	26	1329	1,96%
2008	26	1344	1,93%
2009	26	1360	1,91%
2010	26	1366	1,90%
2011	39	1423	2,74%
2012	39	1443	2,70%
2013	39	1477	2,64%
2014	76	1650	4,61%
2015	87	1730	5,03%
2016	87	1741	5,00%
2017	87	1764	4,93%
2018	99	1792	5,52%
2019	99	1815	5,45%
2020	101	1822	5,54%
2021	118	1848	6,39%
2022	118	1836	6,43%
2023	118		

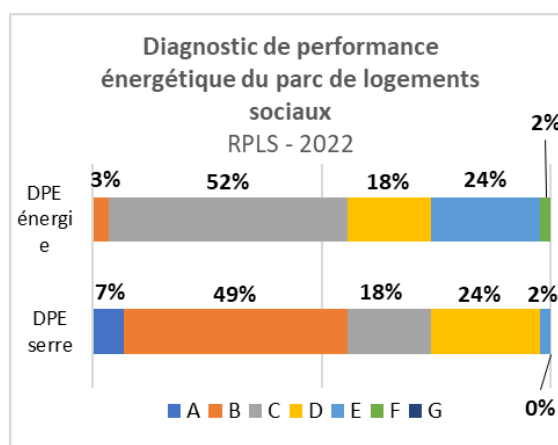
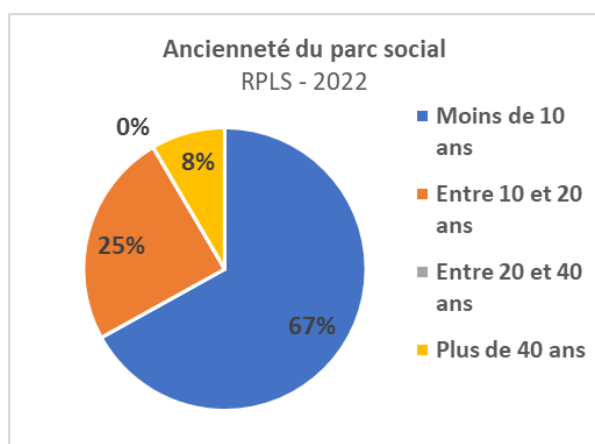
Evolution du nombre de résidences principales et des logements locatifs sociaux depuis 2001

Source : DDT 69

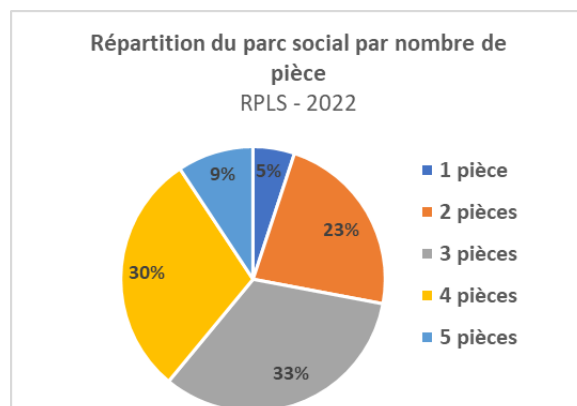
2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Ancienneté du parc de logements

Ancienneté du parc social				
Source : RPLS - 2022				
Moins de 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Plus de 40 ans	âge moyen d'un logement
79	29	0	10	13
60%	22%	0%	8%	



Typologie de logement social				
Source : RPLS - 2022				
1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
6	27	39	35	11
5%	24%	35%	31%	10%



Répartition entre le parc HLM/parc privé conventionné/accession sociale

Source : DDT 69

parc HLM	privé conventionné	accession sociale		LLS au 1 ^{er} janvier 2022
		PSLA	BRS	
118	0	0	0	118
100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	

La totalité du parc de logements locatifs sociaux provient du parc HLM.

Tension sur le parc social

Source : DDETS 69

Année	Nombre de demandes à la fin de l'année	Nombre de demandes de mutations	Nombre de demandes primo-demandeurs	Nombre d'attributions annuelles	Dont mutations	Pression de la demande	Délai moyen d'obtention d'un logement – jours	Délai moyen d'obtention d'un logement – mois
2022	69	26	43	- de 10	- de 10	Supérieur à 6,9	121	4
2021	70	23	47	- de 10	- de 10	Supérieur à 7	237	8
2020	63	20	43	21	- de 10	3,00	658	22
2019	63	24	39	- de 10	- de 10	Supérieur à 6,3	520	17
2018	51	14	37	15	- de 10	3,40	356	12
2017	51	15	36	16	- de 10	3,19	305	10

Le délai moyen d'obtention d'un logement est de 4 mois en 2022. On observe près de 7 demandes d'attribution pour une offre de logement.

Caractéristiques de la demande locative sociale hors mutations

Source : DDETS 69

Année	Part des personnes seules	Part des ménages habitant sur la commune	Part des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLAI	Part des demandeurs reconnus DALO	Part des demandeurs dont le motif de la demande est prioritaire (art. L. 441-1 du CCH)
2022	44,19 %	51,16 %	51,16 %	0,00 %	93,02 %
2021	48,94 %	51,06 %	48,94 %	0,00 %	85,11 %
2020	65,11 %	44,19 %	37,21 %	0,00 %	88,37 %
2019	58,97 %	61,54 %	28,20 %	0,00 %	94,87 %
2018	35,13 %	48,65 %	62,16 %	0,00 %	78,39 %
2017	44,44 %	61,11 %	52,78 %	0,00 %	69,44 %

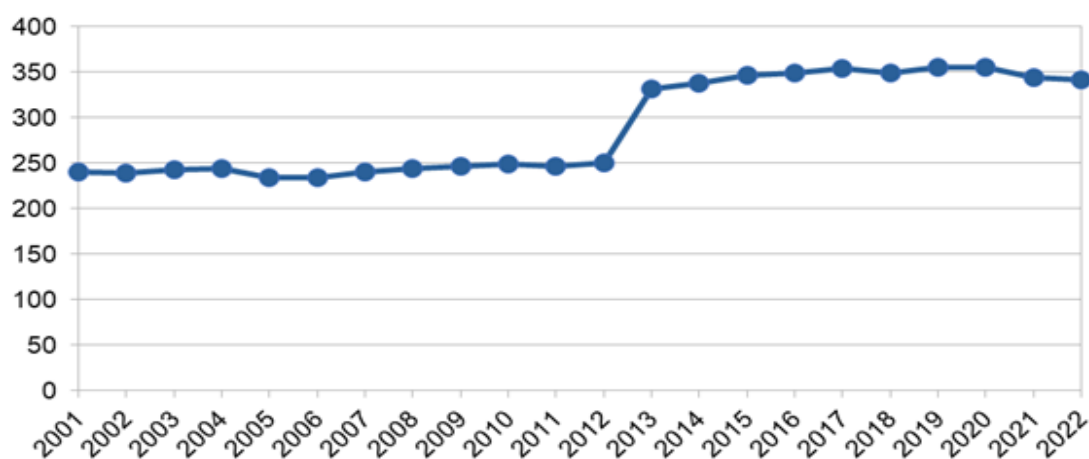
3) Dynamique de rattrapage SRU

Bilans triennaux SRU		2014-2016	2017-2019		2020-2022	
Objectifs		66	115		90	
Réalisés		60	19		68	
Taux d'atteinte		90,91 %	16,52 %		75,56%	
% de PLAI	% de PLS	non concerné	36,84 %	0,00 %	33,82%	27,94%
Taux de carence		0,00 %	200,00 %		0,00%	

Source : DDT 69

La production de logements locatifs sociaux augmente lors de la dernière période triennale mais ne suffit pas à combler le déficit par rapport à un objectif quantitatif de 50%. L'objectif qualitatif est respecté.

Evolution du déficit de logements sociaux
20% des résidences principales jusqu'en 2012 puis 25% des RP



Source : DDT 69

Evolution du taux de logements locatifs sociaux dans les actes d'urbanisme

données SITADEL / données DDT logement sociaux agréés

Période triennale	2017-2019	2020-2022
Nombre total de logements autorisés (donnée Sitadel)	67	92
Nombre de LLS agréés (donnée DDT)	19	68
% LLS	28 %	74 %

Le rapport entre le nombre de logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU sur les années 2020 à 2022 sur la période triennale et le nombre de logements autorisés sur la période considérée (source Sit@del, date de prise en compte) : 74 %

4) Les modes de production du logement social

Filières de production du logement locatif social dans le parc public :

Source : DDT 69

MODE ACQUISITION		TYPE		LLS FINANCES
VEFA	MO HLM	Acquisition Amélioration	Construction Neuve	2020-2022
30	38	10	58	68
44%	56%	15%	85%	

Sur la période triennale 2020-2022, la quasi-totalité des logements locatifs sociaux financés dans le parc public sont des constructions neuves. Le mode d'acquisition est réparti entre VEFA et maîtrise d'ouvrage HLM.

2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

Difficultés observées et défis à relever

Les principales difficultés rencontrées sont :

- la rareté foncière,
 - 3 éléments inscrits au titre des monuments historiques
 - 70 % de la zone urbanisée sous prescriptions ABF
 - nombreux éléments bâtis repérés pour leur intérêt patrimonial
 - périmètre de préservation des espaces naturels et agricoles périurbains qui couvre 2/3 de la commune
- le coût du foncier, zone de 1^{ère} couronne de l'aire métropolitaine lyonnaise
- le manque de souplesse des outils d'aménagement
- le temps long des projets, avec l'enjeu de renouvellement urbain et donc d'inclusion d'une part de plus en plus grande de fonciers contraints, de réhabilitation
- La nécessité de prévoir des subventions d'équilibre aux bailleurs, en contrepartie de la cession des fonciers portés par l'EPOA « au prix du marché », ce qui ne participe pas de la définition d'un prix de référence moindre pour les prochaines transactions. Ces subventions d'équilibre peuvent être ensuite déduites des pénalités SRU, mais seulement en N+2, ce qui suppose de prévoir une trésorerie satisfaisante.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance –

Etudes sur les gisements fonciers :

Une cartographie des gisements fonciers a été instaurée au début du PLH2, régulièrement suivie.

Ce travail avait permis de repérer un potentiel de 8,5 HA. En transposant les objectifs du SCOT avec une moyenne de 35 logements/ ha pour la polarité de Millery, cela suppose un potentiel de constructibilité d'environ 300 logements. Sur ces 8,5 Ha, 3,6 HA font l'objet d'un projet en cours de réflexion (PC en cours) ou de réalisation (engagement opérationnel).

Outre l'étude de centralité de programmation déjà réalisées, une réflexion est pilotée avec l'appui de l'agence d'urbanisme sur le secteur de la centralité "Sentier-Maladière" pour s'outiller, phaser le développement du centre bourg, et permettre d'argumenter et de mieux cibler les portages fonciers autour du secteur dit « commerçant ». L'étude est engagée en décembre 2023 et doit aboutir à horizon été 2024.

Exercice du droit de préemption urbain (DPU) et suivi des DIA

La commune a instauré le Droit de Préemption Urbain par délibération du conseil municipal du 2 avril 2015. Le DPU permet à la commune de préempter soit directement, soit par le biais d'un opérateur tel que l'EPOA.

Suivi des DIA

Le conseil municipal a délibéré pour permettre à l'EPOA de préempter les biens faisant l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) dans le cadre des conventions signées spécifiquement.

La commune accorde une attention toute particulière aux DIA dans le cadre de :

- Veille sur les OAP,
- Secteurs d'étude
- Gisements fonciers repérés dans le cadre du diagnostic

Mobilisation de l'EPOA

Au regard des difficultés identifiées plus avant sur le territoire de la commune de Millery, la concrétisation des ambitions de production de logements sociaux, inscrites aux documents d'urbanisme et au PLH, doivent être complétées par des démarches de veille renforcée avec l'EPORA et d'acquisitions foncières actives.

Le volet « foncier » du CMS comporte une stratégie foncière **opérationnelle** de mobilisation de l'EPORA visant à :

- identifier les **secteurs stratégiques** à maîtriser,
- **capter** du foncier via des négociations actives et en opportunité,
- agir sur **plusieurs périodes triennales** afin de recomposer ou requalifier les ilots complexes et afin de sortir des opérations en complémentarité avec d'autres projets initiés par les promoteurs ou bailleurs.

La mise en place d'un partenariat avec l'EPORA : signature d'une convention de veille et de stratégie foncière

La commune de Millery et l'EPORA ont mis en place une convention de veille et de stratégie foncière, CVSF 69C089 signée le 25/01/2023 qui servira de cadre aux actions d'identification des gisements fonciers mobilisables, de définition d'une stratégie foncière sur le court et long terme, de captation des opportunités foncières, d'étude de la faisabilité des projets.

Les secteurs stratégiques pouvant faire l'objet de portages fonciers et d'études préalables auront vocation à s'inscrire dans des Périmètres d'Études et de Veille Renforcée (PEVR), annexés à cette convention, en vue de préparer des conventions opérationnelles ou de réserve foncière.

C'est notamment le cas du secteur du Sentier.

Acquisition en substitution de bailleurs

L'EPORA et l'Etat mobilisent une enveloppe exceptionnelle du fonds SRU via la signature le 30 juin 2023 de la Convention de soutien à la production de logements sociaux par les organismes agréés. Cette offre consiste en un portage foncier sans frais avec une revente à terme minorée pour le compte d'un organisme bailleur social pour faciliter la sortie d'opération 100 % sociale (LLS/BRS/PSLA) réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par un organisme bailleur social agréé. Le portage sera d'une durée maximale de 3 ans (voire 5 ans en cas de contentieux d'urbanisme). Une enveloppe interdépartementale de 6M€ sur 2023-2025 attribuée sur les fonds SRU sera mobilisée pour acheter le foncier pour le compte d'un bailleur et financer le déficit des opérations. Le prix de revente au bailleur est minoré par rapport au prix d'acquisition en cas de déficit foncier. Le prix de revente sera déterminé en fonction de la programmation (plafond de minoration entre 10 et 20K€/ logement, plafond pouvant être augmenté en cas d'opération exemplaire).

Piloter la sortie opérationnelle de fonciers maîtrisés par l'EPORA

Les fonciers déjà acquis ou à acquérir par l'EPORA font l'objet d'une stratégie de cession sur une ou plusieurs périodes triennales décrite dans la partie « Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025 » de la trame de CMS.

Cette stratégie permet de disposer d'une vision sur le nombre, le taux et le rythme de sortie de logements sociaux sur ces tènements ainsi que les modalités de désignation du cessionnaire pour les différents secteurs maîtrisés par l'EPORA.

La cession de ces biens s'orientera prioritairement vers des bailleurs sociaux.

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever -

Des difficultés sont rencontrées pour appliquer les servitudes de mixité sociale aux petites opérations. Ces opérations constituent une part importante de la production de logements sur la commune compte tenu de sa morphologie. Le seuil de déclenchement étant toute opération d'au moins 3 logements, la commune fait face :

- Soit à des tentatives de contournement (réduction des opérations à 2 logements, phasage...)
- Soit à la difficulté de mobiliser les bailleurs sociaux. Les conventionnements ANAH peuvent être un outil exploité par les porteurs de projets, mais il est relevé un manque d'outils pour assurer la pérennité du conventionnement privé, mais également un besoin de dialogue ANAH - Ville - CCVG sur le suivi.

Par ailleurs, la collectivité dispose peu de maîtrise sur les gisements fonciers (puisque s'agissant principalement de fonciers privés), et privilégie un travail de « dentelle » en priorité sur son centre urbain. Pour cela, cela suppose un soutien en ingénierie et en moyens importants (Etat, CCVG, EPORA...), et cela s'inscrit dans un temps long de projet urbain, comme cela a pu se constater avec l'opération de « l'anneau historique ». Enfin, plus des 2/3 de la zone urbaine étant couverte par un périmètre ABF, cela nécessite un travail de conception respectueux des enjeux patrimoniaux et environnements (petit patrimoine bâti et patrimoine arboré à intégrer et à préserver).

Simultanément, la collectivité s'est inscrite dans une dynamique de concertation, avec des réunions publiques d'information auprès des riverains, des séances architectes conseil ABF-CAUE en amont du dépôt des dossiers... Tout cela contribue à une sensibilisation des acteurs aux enjeux de qualité urbaine et architecturale, mais aussi à une meilleure acceptabilité des opérations.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance –

Document d'urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Millery, approuvé le 2 avril 2015, inscrit 4 grandes orientations dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

La maîtrise et le phasage de son urbanisation, notamment en diversifiant l'habitat et en encourageant la production de logements abordables,

- La préservation des patrimoines (bâti et végétal),
- La protection des espaces naturels et de la biodiversité,
- Le développement de l'activité économique et la gestion de l'espace agricole.

La commune a institué deux servitudes de mixité sociale afin de favoriser la production de logements locatifs sociaux :

- La zone U du PLU est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5-II-4° du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 3 logements, au moins 40% de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif social.
- Les zones AUa, AUb et AUc du PLU sont concernées par la servitude de mixité sociale définie à l'article L123-2b du code de l'urbanisme : 50 % de la surface de plancher sera dédiée à du logement locatif social.

L'Etat pourra accompagner la commune dans la définition des règles d'urbanisme et du zonage en faveur du logement social, dans le choix et la mise en œuvre des procédures, dans la définition des OAP. La dotation générale de décentralisation peut également permettre de financer des études poussées sur l'habitat, le renouvellement urbain et la définition d'OAP qualitatives dans la mesure où elles sont liées à des procédures d'urbanisme avec l'appel à projets créé en 2023.

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever –

- Le montage d'opérations et la programmation se fait sur le long terme, et la traduction concrète sur l'évolution du taux SRU est tardive.
- Le contexte de ralentissement de la production immobilière est de plus en plus problématique (augmentation des coûts de construction, coûts financiers). Les bailleurs sociaux, à leur tour, sont confrontés à des difficultés pour équilibrer leurs opérations.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance –

Pour assurer l'équilibre financier des opérations, la commune et la communauté de communes proposent l'attribution de subventions et/ou de garanties d'emprunt. La majeure partie des aides financières apportées par la Commune peuvent être déduites du prélèvement annuel SRU conformément à l'article L.302-7 et aux articles R.302-16 et R302-17 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). A titre illustratif, sur l'opération de l'anneau historique, le soutien cumulé est de 608 000 €, avec :

- 385 000 € d'aides directes aux bailleurs sociaux ;
- 223 000 € de minorations foncières.

Si la commune n'a pas déduit de dépenses déductibles de son prélèvement sur la période triennale 2020-2022, en 2023, les dépenses déductibles ont permis de réduire de 100% du prélèvement, soit un montant de 130 745 euros.

Dans le cadre du 3ème PLH (adopté au printemps 2024), la CCVG prévoit de cibler les aides financières apportées aux bailleurs sociaux, mais également aux communes qui assument des déficits d'opérations importants.

3 types d'aides sont prévues :

- Soutien financier auprès des communes dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Afin d'encourager la mobilisation de foncier en renouvellement urbain difficile à équilibrer, la CCVG accompagnera financièrement les communes à la sortie opérationnelle de leurs projets. Le soutien financier se fera sous la forme d'un fond d'aide aux communes pour accompagner l'opérationnalité de leurs opérations déficitaires (enveloppe = 1M d'€)
- Renforcement de l'aide financière à destination des bailleurs sociaux en faveur de l'acquisition-amélioration (20 000 € par logement)
- Création d'une aide financière afin de soutenir les petites opérations (moins de 4 logements sociaux) : 5000 € par logement

En complément des aides à la pierre délivrées par l'État, plusieurs enveloppes financières spécifiques peuvent être mobilisées au cas par cas, telles que le bonus acquisition amélioration, l'enveloppe sobriété foncière du FNAP, le fonds friche, le fonds vert, les dotations générales de décentralisation, l'accompagnement de l'ANCT.

Projets en cours de livraison :

Localisation	Opérateur	Nombre de logements	Dont nombre de LLS
Angle avenue Saint Jean et Avenue Jacques Nemos	OPAC DU RHONE (construction neuve)	11	11 (2 PLai, 9 PLUs)
Avenue Saint Jean	OPAC DU RHONE (construction neuve et réhabilitations) dont Habitat et Humanisme (VEFA) - Partenariat EPORA	47	42 (28 PLUS, 14 PLAi, 10 BRS)
1 Rue Ninon Vallin	OPAC DU RHONE (VEFA sur construction neuve)	31	14 (8 PLUS, 6 PLAi)

4) Attribution aux publics prioritaires

Une CIL (Conférence Intercommunale du Logement) est mise en place à la CCVG, le document cadre qui en présente les orientations a été validé le 20/09/2018. Les orientations sont axées sur deux leviers :

- L'offre de logements (répartition, diversité, adaptation aux besoins et revenus) et un objectif de mixité sociale via le processus d'attribution,
- le processus d'attribution des logements dont les objectifs territorialisés sont inscrits dans la CIA.

La CIA - Convention Intercommunale des Attributions, a été présentée et validée lors de la CIL du 25 janvier 2019, signée par les partenaires et dont l'arrêté préfectoral d'agrément date du 1er octobre 2020. Un bilan annuel est présenté en CIL avec évaluation des objectifs à atteindre (25% d'attribution au public prioritaire pour chaque bailleur et réservataire. /au moins 50% d'attribution en QPV des ménages des trois autres quartiles).

La mise en place d'une commission de coordination trimestrielle réunissant bailleurs et réservataires permet d'étudier les demandes de logement du public prioritaire selon un règlement intérieur validé par les membres de la CIL.

Le public prioritaire est défini par la CIA (trop cher / sans logement / problème de santé – logement inadapté) et le PDALHPD.

La commune dispose de réservations avec les bailleurs par le biais de garanties d'emprunt, tout comme la CCVG. La commune a adopté le 1^{er} février 2024, tout comme la CCVG et ses autres communes membres, la convention de gestion en flux des réservations de logements locatifs aidés.

Le PPGDID a été soumis à validation pendant un délai de 2 mois aux membres de la CIL en le 29 avril 2019 et pour lequel tous les avis ont été favorables.

Les actions mises en place auprès des demandeurs dans ce cadre consistent en des conventionnements au SNE pour un accès consultatif par les collectivités et accès enregistreur des demandes en logements locatifs sociaux pour la CCVG.

L'accueil de niveau 1 est assuré par les agents d'accueil des communes et des CCAS. L'accueil de niveau 2 est le guichet d'enregistrement intercommunal.

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

Engagements	Méthodes/outils	Calendrier prévisionnel	Signataire(s) concerné(s)						
Action foncière									
Finaliser l'étude urbaine Sentier Maladière	Etude réalisée avec l'Agence d'Urbanisme, elle pourra donner lieu à la définition de futures OAP	2024	Commune						
Partenariat avec l'EPORA	<p>Poursuite du partenariat avec EPORA en mobilisant l'ensemble des dispositifs précités permettant d'atténuer les déficits fonciers et permettre la sortie des opérations</p> <p>La commune de Millery mobilisera l'EPORA afin d'assurer l'acquisition de fonciers propices à la production de logements sociaux. Ces acquisitions pourront être provoquées par une démarche de négociation active ou en opportunité (DIA).</p> <p>Les secteurs stratégiques pourront également porter sur des immeubles propices aux opérations d'acquisition-amélioration dont la faisabilité et les modalités de financement via le fonds SRU seront à étudier en lien avec des bailleurs.</p> <p>Secteur stratégique identifié :</p> <table border="1" data-bbox="651 683 1525 986"> <thead> <tr> <th data-bbox="651 683 786 799">Nom</th> <th data-bbox="786 683 1227 799">Parcelles</th> <th data-bbox="1227 683 1525 799">Document identifiant le secteur (PLH, PEVR, étude...)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="651 799 786 986">secteur du Sentier Maladière</td> <td data-bbox="786 799 1227 986">l'assiette foncière nécessitant une maîtrise publique sera stabilisée à l'issu de l'étude urbaine</td> <td data-bbox="1227 799 1525 986">étude urbaine conduite avec UrbaLyon</td> </tr> </tbody> </table> <p>Enveloppe stratégique de portage foncier : 2 M€</p>	Nom	Parcelles	Document identifiant le secteur (PLH, PEVR, étude...)	secteur du Sentier Maladière	l'assiette foncière nécessitant une maîtrise publique sera stabilisée à l'issu de l'étude urbaine	étude urbaine conduite avec UrbaLyon	2023-2025	Commune et EPORA
Nom	Parcelles	Document identifiant le secteur (PLH, PEVR, étude...)							
secteur du Sentier Maladière	l'assiette foncière nécessitant une maîtrise publique sera stabilisée à l'issu de l'étude urbaine	étude urbaine conduite avec UrbaLyon							
<p>Accompagner la commune dans la prise en main d'outils et l'exploitation de base de données :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UrbanSimul - Fichiers LOVAC - Outil 'Zero logements vacants' 	<p>UrbanSimul : outil de cartographies dynamiques qui aide les collectivités dans la définition de leur stratégie foncière (localisation de dents creuses, logements vacants, gisements potentiels, friches, etc.). L'Etat et le Cerema organisent des formations annuelles de prise en main de l'outil.</p> <p>LOVAC : un fichier de données permettant de caractériser et localiser la vacance de longue durée dans le parc privé</p> <p>« Zero logements vacants » : outil destiné à suivre la vacance de longue durée et faire des campagnes de sensibilisation. Des formations mensuelles de prise en main de l'outil organisées par l'Etat.</p>	2023-2025	Etat						

Rechercher des opportunités foncières et immobilières permettant le développement de logements sociaux	Les bailleurs sociaux seront en veille active sur les opportunités foncières et immobilières	2023-2025	Bailleurs sociaux
Urbanisme et aménagement			
Mise en place de secteur de mixité sociale (SMS)	Des SMS sont déjà mis en place sur l'ensemble des zones d'habitat <ul style="list-style-type: none"> - La zone U du PLU est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5-II-4° du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 3 logements, au moins 40% de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif social. - Les zones AUa, AUb et AUc du PLU sont concernées par la servitude de mixité sociale définie à l'article L123-2b du code de l'urbanisme : 50 % de la surface de plancher sera dédiée à du logement locatif social. 	2023-2025	Commune
Assurer, auprès de la commune, les conseils et expertises dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement utile à la réalisation des objectifs du présent contrat	Accompagnement dans la définition des règles d'urbanisme et du zonage en faveur du logement social, dans le choix et la mise en œuvre des procédures, dans la définition des OAP. La DGD peut également permettre de financer des études poussées sur l'habitat, le renouvellement urbain et la définition d'OAP qualitatives dans la mesure où elles sont liées à des procédures d'urbanisme avec l'appel à projets créé en 2023. Accompagnement des architectes et paysagistes conseil.	2023-2025	Etat
Communiquer sur les dispositifs nationaux destinés à accompagner les zones tendues en matière de logement	Relayer les nouvelles mesures réglementaires (taxe sur les résidences secondaires, logements vacants, évolution des zonages, nouveaux outils d'aménagement)	2023-2025	Etat
Politique de concertation mise en place par l'équipe municipale pour tout projet significatif en vue d'améliorer l'acceptation des projets	Les bailleurs sociaux mobiliseront leurs équipes pour accompagner les communes dans le cadre de leurs actions de communication autour du logement social	2023-2025	Commune
Prendre part aux actions de communication visant à qualifier l'image du logement social	Les bailleurs sociaux se mobiliseront aux côtés de la collectivité lors des actions de concertation qui seront organisées	2023-2025	Bailleurs sociaux
Participer activement à la concertation autour des projets, en lien avec la collectivité	Les bailleurs sociaux se mobiliseront aux côtés de la collectivité lors des actions de concertation qui seront organisées	2023-2025	Bailleurs sociaux

Étudier en lien avec la commune le montage des opérations par la réalisation d'études préalables (capacité, programme, modalités d'intervention) pour les constructions et les opérations en acquisition-amélioration, en prenant en compte de manière prioritaire les enjeux environnementaux	Les bailleurs sociaux associeront les communes dès la phase amont des opérations Participation aux modalités d'ateliers préalables éventuels au dépôt des permis de construire Travailler très en amont les projets avec la commune, pour veiller à leur insertion dans l'environnement et leur acceptabilité par les habitants	2023-2025	Bailleurs sociaux
Financement et programmation			
Poursuite de la politique communale de participation à l'équilibre des opérations	Subventions d'équilibre, moins-values foncières etc. pouvant être déclarées au titre des dépenses déductibles	2023-2025	Commune
Poursuite des aides financières de la CCVG	Dans le cadre du 3ème PLH (adopté au printemps 2024), la CCVG prévoit de cibler les aides financières apportées aux bailleurs sociaux, mais également aux communes qui assument des déficits d'opérations importants. 3 types d'aides sont prévues : - Soutien financier auprès des communes dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Afin d'encourager la mobilisation de foncier en renouvellement urbain difficile à équilibrer, la CCVG accompagnera financièrement les communes à la sortie opérationnelle de leurs projets. Le soutien financier se fera sous la forme d'un fond d'aide aux communes pour accompagner l'opérationnalité de leurs opérations déficitaires (enveloppe = 1M d'€) - Renforcement de l'aide financière à destination des bailleurs sociaux en faveur de l'acquisition-amélioration (20 000 € par logement) - Création d'une aide financière afin de soutenir les petites opérations (moins de 4 logements sociaux) : 5000 € par logement	2023-2025	CCVG
Garantie d'emprunt	Poursuite de la politique d'octroi de garanties d'emprunt par la CCVG et la commune	2023-2025	CCVG
Accompagnement opérations complexes	Réflexion en cours dans le PLH3 pour accompagner les communes pour faciliter leurs opérations complexes	2023-2025	CCVG
Instruire prioritairement les demandes d'agrément des communes signataires d'un contrat de mixité sociale	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) ;	Régulièrement	Etat
Informen en continu sur les demandes de conventionnement déposées et alerte en cas de non-respect qualitatif du type de financement (minimum 30% PLAI, maximum 30% PLS)	L'Etat s'engage à mettre à disposition régulière des communes l'état d'avancement des opérations Il s'engage à informer la commune de toute demande de conventionnement déposée par un bailleur social ne respectant pas la typologie de financement, dont en particulier le pourcentage de PLS, et ce, avant d'instruire le dossier	Régulièrement	Etat

Mobiliser les dispositifs de conventionnement du parc privé ANAH	Accompagnement et financement concernant les conventionnements ANAH des logements privés (avec ou sans travaux). Assurer un contrôle régulier de ces logements ; visite sur place avant la validation de la convention, envoi d'une copie de la convention à la mairie par le PB après validation, contrôle aléatoire sur les logements neufs pendant la durée du conventionnement (6 ans) pour s'assurer que le bien est toujours conventionné)	2023-2025	Anah
Communiquer sur les financements mobilisables pour le soutien à l'aménagement et à la production de logements sociaux à travers des dispositifs nationaux	Communication sur les modalités de sollicitation de différents dispositifs nationaux : « sobriété foncière », « fonds friche », « fonds vert », dotations générales de décentralisation, accompagnement ANCT, etc.	Régulièrement	Etat
Mobiliser les dépenses déductibles du prélèvement	Pour la triennale 2023-2025, les dépenses déductibles du prélèvement potentielles s'élèvent à 415 500 € La commune s'engage à continuer d'étudier les demandes d'accompagnement financier des projets dans la mesure des possibilités budgétaires communales.	2023-2025	Commune
Mobiliser les fonds du plan de relance national en cas de difficulté dans la sortie d'opération	Action Logement peut être mobilisé pour le rachat de logements privés dans des opérations de promotions privée comportant une part locative sociale.	Au cas par cas	action logement
Attribution publics prioritaires			
Mise en place de la cotation de la demande de logement social	La cotation sera mise en place au 1er janvier 2024. Les pondérations sont harmonisées à l'échelle du département et de la métropole, ce choix a été validé par les membres de la CIL (Conférence Intercommunale du Logement) en 2022.	2024	CCVG
La mise en place de la gestion en flux	La gestion en flux a fait l'objet de conventions tripartites CCVG – COMMUNE BAILLEURS. Les délibérations des conventions sont prévues fin 2023 pour une application en 2024.	Fin 2023	CCVG

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

La commune, par un courrier du 15 novembre 2022, a fait part de son intention de se doter d'un contrat de mixité sociale « abaissant ».

Au vu des difficultés rencontrées pour la production de logement social sur le territoire, des différentes contraintes urbaines et environnementales qui incombent à la commune, des engagements communaux matérialisés dans ce contrat de mixité sociale et dans la continuité de la décision ministérielle, datée du 20 mai 2021, autorisant l'abaissement de l'objectif de rattrapage de la commune sur la période triennale 2020-2022, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 86 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Millery	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
	341	33%	113	25 %	86

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et plus 30% de PLS et assimilés soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 26 logements PLAI et un maximum de 25 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 -

Le bilan quantitatif est réalisé :

- Par différence entre l'inventaire SRU au 1er janvier 2025 et celui au 1er janvier 2022 (variation d'inventaire)
- En ajoutant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU sur les années 2023 à 2025 et ne figurant pas à l'inventaire des LLS SRU au 1er janvier 2022
- En retranchant les logements agréés ou conventionnés et décomptés SRU dans le cadre de l'inventaire au 1er janvier 2022 et déjà comptabilisés dans un précédent bilan triennal
- En retranchant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables SRU » comptabilisés dans un précédent bilan triennal et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025
- en ajoutant les logements reportés d'une période triennale précédente (excédent de logements réalisés par rapport à l'objectif triennal précédent

Ces règles ont permis d'élaborer le bilan triennal 2020-2022, elles pourront éventuellement connaître des modifications par instruction gouvernementale en 2026.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

Nom de l'Opération	Localisation	Références cadastrales	Opérateur	Nombre de logements	Dont nombre de LLS	dont PLAI	Dont PLUS	dont PLS	surface créée	Dont BRS	Année financière prévisionnelle	Observations
Anneau historique (secteur chevet église)	Rue de l'église	AZ81-82-84-85-88	OPAC DU RHONE	5	5	0	0	0	480	5	2024	Adaptation projet suite à défaut promoteur Partenariat EPORA
OAP valois-secteur 1	haute valois/clos Binet	AI 47. 48. 58.59.60	GGL (opérateur social en cours de réflexion)	30	15	5	8	2	2732	0	2024 ou 2025	AVP archi conseil
OAP valois -secteur 2	Rue de la gallée/Combelande	AI 67.68 et 70	(opérateur social en cours de réflexion)	30	15	5	8	2		0	2024 ou 2025	AVP archi conseil
OAP Secteur 3	9 Côte Marquis	AY 300	ARCADE	20	20	5	4	1	1700	10	2024	Dépôt PC en attente. Partenariat EPORA
Ténagement Lacroix	Rue du Rivat	AX 51	PROM'S	15	6	2	3	1	588	0	2024	Adaptation projet suite à défaut promoteur
OAP secteur 1 M. Laval	8 rue du Guicholet/Av.Gilbert Fabre	AH 381	<i>EN réflexion</i>	30	15	5	8	2		0	2025	sans AVP
			TOTAL	130	76	22	31	8		15		
			TOTAL hors BRS	115	61							

les BRS ne sont comptabilisés dans le bilan triennal qu'au moment de leur commercialisation

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

Le comité de pilotage chargé du suivi du présent Contrat de Mixité Sociale sera composé de l'ensemble des signataires.

Un comité de suivi et d'évaluation sera organisé 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.

La commune prendra l'initiative de réunir le comité de suivi.

Les bilans périodiques qui en découleront seront élaborés de façon conjointe entre l'Etat, la CCVG et Millery, après consultation et vérification des données par l'ensemble des partenaires.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31/12/2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

La date

COMMUNE DE MILLERY

Françoise GAUQUELIN
Maire

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA VALLEE DU GARON

Catherine STARON
Vice-Présidente

EPORA

Florence HILAIRE
Directrice Générale

ETAT

Vanina NICOLI, Préfète secrétaire
générale de la préfecture du
Rhône, préfète déléguée pour
l'égalité des chances

ABC HLM,

Anne WARSMANN
présidente
association des bailleurs sociaux du
Rhône et de la Métropole de Lyon

ANNEXE 1 : Fiche de liaison DIA

fiche de liaison DDT-COMMUNE- EPORA			
DIA n°			
Date de réception en mairie	Références cadastrales	Adresse	Zonage PLU
Surface parcellaire	Surface bâtie	Prix de vente	Occupation de la parcelle ou du bien
Vendeur	Acquéreur		
Analyse et avis de la DDT sur la DIA			
<i>Ex : enjeux urbains, techniques</i>			
<i>Date :</i>			
Analyse et avis de la Collectivité sur la DIA			
<i>Date :</i>			
Avis de l'autorité détentrice du DPU (Commune ou Etat) concernant l'engagement de la procédure de préemption			

Sollicitation de l'EPORA pour engager la procédure de préemption : oui/non

Date :

Complément d'analyse par EPORA

Précision de l'analyse d'opportunité par EPORA suite à l'analyse des renseignements reçus de la part du notaire, de la visite de site et de l'avis FD.

Date :

Avis de l'autorité détentrice du DPU (Commune ou Etat) concernant la prise de décision de préemption

Date :