



# Produire du logement locatif social en Pays Mornantais



## Guide à l'usage des élus communaux



Communauté  
de Communes  
du *Pays*  
*Mornantais*

>>> [www.copamo.fr](http://www.copamo.fr)

2013

En 2013, la Communauté de Communes du Pays Mornantais compte 16 communes sur lesquelles vivent plus de 28 000 habitants.

Sur ce territoire à la qualité paysagère privilégiée et ayant su conserver une agriculture de qualité et développer une économie locale faite de près d'un millier de PME industrielles, artisanales ou commerciales variées, 40% des ménages sont éligibles à un logement social.

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) mis en place par la COPAMO ainsi que son PIG (Programme d'intérêt Général) comportent un panel d'actions en faveur de l'habitat dont la production de logements locatifs sociaux représente une action majeure en répondant à plusieurs objectifs : sociaux, économiques et environnementaux.

En premier lieu, la politique Habitat mise en place par la COPAMO a pour objectif de concourir à la mixité sociale, par la prise en compte des besoins de logement des jeunes, des familles monoparentales et des personnes âgées ou handicapées. Cela a notamment permis de susciter une réflexion sur le logement intergénérationnel. L'amélioration des conditions de logement des familles à revenus faibles ou moyens (40% des familles résidant sur la Copamo), fait partie intégrante de cet objectif. Par ailleurs, cela permet également de satisfaire aux obligations réglementaires des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, leur imposant de disposer d'un taux minimum de logements sociaux.

A cet objectif de mixité sociale, s'ajoute une problématique écoenvironnementale avec pour objectif de disposer de logements économes en énergie sur le territoire intercommunal. A travers ses aides à la réhabilitation du parc de logements locatifs privés, la COPAMO contribue donc à améliorer l'offre de logements sur le territoire.

De même, dans un souci d'économie de l'espace et d'aménagement du territoire, le PLH a pour objectif de développer de nouvelles formes d'habitat respectant les formes urbaines de nos villages, à travers un meilleur équilibre de l'offre de logements sur le territoire entre l'individuel, le groupé et le collectif, entre l'accession à la propriété et le locatif.



Enfin, la politique de l'habitat en Pays Mornantais représente également un enjeu économique primordial pour le territoire. En effet celle-ci doit répondre aux besoins des entreprises et des collectivités rencontrant des problèmes pour recruter de la main d'œuvre en raison de difficultés d'accès au logement. Elle permet également de générer de l'activité économique sur le territoire notamment pour les entreprises artisanales et les PME locales du bâtiment. La politique de l'habitat mise en place par la Communauté de Communes du Pays Mornantais est la résultante de ces différentes approches.

Elle vise à la fois à diversifier l'offre de logements sur son territoire, pour apporter des réponses mieux adaptées aux difficultés économiques des uns, à la problématique d'emploi des autres et aux besoins de main d'œuvre des entreprises locales.

C'est notamment pour concourir à ces objectifs multiples que les élus communautaires ont souhaité élaborer un guide de production du logement locatif social.

Celui-ci a pour objectif de rappeler le fonctionnement du logement locatif social et de présenter de façon succincte les outils d'urbanisme permettant la réalisation de programmes sur le territoire communal.

### **Les élus du groupe de travail du Guide de production du logement locatif social.**

*Le Vice-président en charge de l'Aménagement de l'Espace,  
le Maire de Chaussan,  
le Maire de Mornant,  
le Maire de Saint-Andéol-le-Château,  
le Maire de Saint-Didier-sous-Riverie,  
le Maire de Saint-Maurice-sur-Dargoire.*

## SOMMAIRE

*Le fonctionnement du logement locatif social*  
pages 5 à 11

*Les outils de production du logement locatif social*  
pages 12 à 21

*Le PLH1 quelle production et quels financements?*  
pages 22 à 26

*Annuaire des partenaires du logement social*  
page 27



# LE FONCTIONNEMENT DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL EN BREF

## Des objectifs de production fixés par le SCOT et retranscrits dans le PLH :

La production de logements sociaux au sein du PLH, évaluée à 280 logements pour l'ensemble du territoire sur la période du PLH 1 (2008-2014) découle des objectifs définis par le SCOT.

Adopté en 2011, le SCOT de l'Ouest Lyonnais couvre 4 EPCI et définit pour chaque commune des niveaux de polarités dont vont dépendre les objectifs de développement économique, d'aménagement du territoire ainsi que les potentiels de construction

de logements, dont les logements locatifs sociaux.

Pour la COPAMO, classée selon la taille de ses communes membres de polarités 2 à 4, c'est 580 logements sociaux à construire à l'horizon 2020, allant de 9% de la production communale à 25% selon la taille de la commune.



# SCOT de l'Ouest Lyonnais : Objectifs de production à l'horizon 2020

période 2006-2020

	Niveau de polarité	Logements	dont logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux à produire	Taux de logements locatifs sociaux produits entre 2006 et 2013
MORNANT	2	630	156	25%	0%
SOUCIEUX EN JARREST	2	430	107	25%	56%
ORLIENAS	3	237	49	21%	4%
ST-LAURENT-D'AGNY	3	210	49	23%	45%
ST-MAURICE-SUR-DARGOIRE	3	240	55	23%	27%
TALLUYERS	3	220	40	18%	55%
CHASSAGNY	4	114	11	10%	0%
CHAUSSAN	4	93	20	22%	35%
RIVERIE	4	15	2	13%	0%
RONTALON	4	108	20	19%	0%
ST-ANDEOL-LE-CHÂTEAU	4	150	25	17%	60%
ST-ANDRE-LA-CÔTE	4	25	4	16%	0%
STE-CATHERINE	4	95	15	16%	0%
ST-DIDIER-SOUS-RIVERIE	4	115	15	13%	53%
ST-JEAN-DE-TOUSLAS	4	66	10	15%	0%
ST-SORLIN	4	65	6	9%	533%



# VOUS SOUHAITEZ PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL : PLUSIEURS POSSIBILITES S'OFFRENT A VOUS !

## Vous souhaitez produire du logement social : plusieurs possibilités s'offrent à vous !

Au même titre qu'un bailleur social, la commune peut être à l'initiative de la réalisation de logements locatifs sociaux lorsqu'elle détecte un besoin sur son territoire.

Si vous êtes à l'initiative du projet, vous pouvez consulter un ou plusieurs organismes de logement social. Ils vous aideront à réaliser un diagnostic et à préciser les besoins.

Dans le cas inverse, vous pouvez être contacté par un organisme de logements sociaux ayant identifié un besoin sur votre commune.

Une fois le contact établi avec le bailleur social, la réalisation d'un programme de logements peut alors prendre plusieurs formes :

- ◆ **La construction de logements neufs** directement par le bailleur social

- ◆ **L'acquisition-amélioration**, qui permet la réhabilitation d'habitations vétustes ou une modification d'usage du bâtiment (hôtels, gares,..). L'acquisition-amélioration permet notamment de revitaliser les centres-bourgs et de limiter l'étalement urbain, néanmoins il nécessite un bon diagnostic validant la viabilité de l'opération d'un point de vue réglementaire et financier,
- ◆ **L'acquisition en VEFA** (vente en l'état futur d'achèvement), l'organisme de logements sociaux fait l'acquisition de logements construits par un promoteur immobilier, selon un cahier des charges préalablement validé par le bailleur social. L'acquisition en VEFA permet notamment de favoriser la mixité sociale.

Afin de favoriser la production de logements sociaux sur le territoire communal, par simple délibération, les élus peuvent exonérer en totalité les logements sociaux bénéficiant du taux réduit de TVA de la taxe d'aménagement.

**Bon à savoir**



## Le logement social de nos jours : une démarche qualitative

Depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (« Loi SRU »), l'évolution du cadre institutionnel du logement social, a entraîné l'apparition d'une nouvelle manière de penser et de concevoir le logement social.

Votre programme devra donc s'attacher à :

- ◆ **Permettre l'accès aux équipements, aux services publics et aux lignes de transports en communs à ses résidents.**  
La localisation du programme est donc stratégique.
- ◆ **S'insérer dans le paysage communal de la façon la plus optimale possible** (opérations en collectif avec un nombre de logements limité, maisons mitoyennes avec petit jardin,...). Pour se faire, l'appel à une maîtrise d'œuvre dotée de la compétence architecturale et/ou paysagère est primordial.
- ◆ **Etre économe en énergie**, à cet effet, vous pouvez notamment utiliser les labels existants (Haute Performance Energétique et Très Haute Performance Energétique).



*Soucieu-en-Jarrest*



*Taluyers*



*Mornant*



## COMMENT FINANCER VOTRE FUTUR PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX ?

Pour leurs constructions, les logements locatifs sociaux (ou logements aidés) bénéficient d'un montage financier particulier faisant intervenir plusieurs partenaires :

- » Etat,
- » Collectivités territoriales,
- » Participation des Entreprises à l'Effort de Construction (PEEC)
- » Bailleur social,
- » Caisse des Dépôts et des Consignations.

**Chaque financeur dispose de son propre règlement d'intervention, il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant le lancement du programme.**

La part des financements attribués au programme va également dépendre du type de logements aidés créés et de la zone géographique du projet.

**L'ensemble de ces prêts sont accordés par la Caisse des Dépôts et des Consignations, et sont nécessaires à la réalisation d'un programme de logements sociaux.**

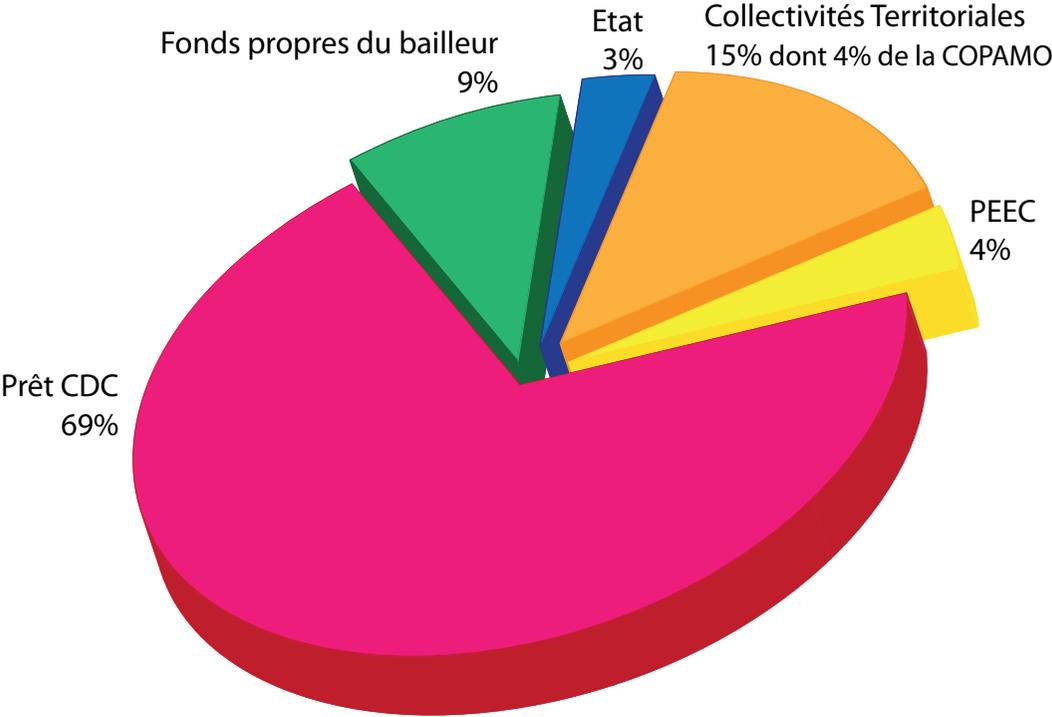
### Il existe trois types de logements aidés dans le parc public :

- » Le logement locatif social financé par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) est destiné aux ménages dont les revenus sont les plus faibles. C'est donc le logement aidé bénéficiant le plus de subventions. De plus, la production de logements en PLAI est exonérée de la Taxe d'Aménagement. La production de PLAI dans un programme est une condition sinequanone à l'octroi de subventions des partenaires.
- » Le logement locatif social financé par un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) est destiné aux ménages dont les revenus permettent l'accès au logement social. Les subventions accordées par les financeurs sont donc plus faibles que pour le PLAI.
- » Le logement locatif social financé par un Prêt Locatif Social (PLS) ne bénéficie pas de subventions des financeurs sur le territoire intercommunal, mais peut néanmoins répondre aux besoins de la population.



# Participation des financeurs aux programmes de logements aidés réalisés sur la Communauté de Communes du Pays Mornantais sur les 5 premières années du PLH 1

Source : dossiers financés par la COPAMO disposant d'un agrément de l'Anah



## QUEL LOYER PRATIQUER ? POUR QUELS TYPES DE MÉNAGES ?

La fixation des loyers des logements sociaux dépend du zonage dans lequel se situe le logement.

La Communauté de Communes du Pays Mornantais, se situe en zone 3 concernant la fixation des loyers PLUS et PLAI et en zone B1 et C concernant la fixation des loyers PLS. Afin de bénéficier d'un logement aidé, les

ménages demandeurs sur votre commune devront s'inscrire sur le Fichier Unique de la Demande Locative Sociale et rentrer dans les plafonds de revenus actualisés chaque année.

### Exemple de résidence en zone 3

			
TYPLOGIE MÉNAGE	Une personne seule 25 ans 1500 €/mois	Un couple 29 ans 2000 €/mois	Une famille 2 enfants 36 ans 1700 €/mois
BESOIN LOGEMENT	T2 / 51 m <sup>2</sup>	T3 / 66 m <sup>2</sup>	T5 / 93 m <sup>2</sup>
TYPE DE FINANCEMENT	Prêt Locatif Social	Prêt Locatif à Usage Social	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
LOYER	383 €	397 €	482 €

## COMMENT SERONT ATTRIBUÉS LES LOGEMENTS SUR VOTRE COMMUNE ?

Les logements sont attribués nominativement lors des commissions d'attribution organisées par les organismes de loyers modérés.

Ces commissions sont composées :

- » des représentants de l'organisme de logement social,
- » d'un représentant des associations menant des actions d'insertion agréées (désigné par le Préfet),
- » du Représentant de l'Etat (consultatif),
- » du maire de la commune d'implantation du projet,
- » du Président de l'EPCI compétent en matière de PLH (consultatif),
- » d'un représentant d'une association de défense des droits des locataires (consultatif).

Les membres de la commission d'instruction attribuent le logement à l'issue d'un vote à la majorité.

**En cas d'égalité, le Maire dispose d'une voix prépondérante.**

A titre d'informations, les financeurs du logement social, bénéficient d'un **droit à réservation** des logements de l'ordre de :

- » 30% des logements d'un programme pour l'Etat (25% publics prioritaires et 5% salariés),
- » 20% pour les collectivités territoriales garantissant les emprunts de la CDC,
- » 10% à 20% pour les collectivités subventionnant les opérations de logement social,

- » 30% à 40% d'un programme pour les entreprises participants à l'effort de construction (PEEC), réunis au sein du collecteur interprofessionnel du logement.

Pour les collectivités territoriales garantissant les emprunts (les communes sur le territoire du Pays Mornantais, excepté pour les programmes de l'OPAC), ce droit à réservation est automatique.

Les collectivités territoriales accordant des subventions peuvent également bénéficier d'un droit à réservation. Celui-ci n'étant pas automatique, elles doivent négocier un nombre de logements avec les bailleurs sociaux en charge du programme ou l'inscrire dans le règlement d'intervention d'attribution des subventions en fixant un quota de logements réservés automatiquement lors de l'octroi des subventions.

Afin de disposer des logements permettant de répondre à vos attentes, vous devrez définir avec votre opérateur la typologie de logements réservés aussi bien au niveau de la taille (T1,...,T5) que du type (PLAI, PLUS, PLS).

**Bon à savoir**

## QUELS AUTRES TYPES DE LOGEMENTS SONT COMPTABILISÉS EN LOGEMENT SOCIAL ?

### » Les logements conventionnés avec l'Anah

C'est la conclusion d'une convention entre l'Agence nationale de l'habitat et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés par l'Anah dans son logement.

En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une durée minimum de 6 ou 9 ans à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires.

Le conventionnement avec l'Anah peut porter sur un ou plusieurs logements d'un même immeuble. En contrepartie de la signature de cette convention, le bailleur peut bénéficier d'un avantage fiscal .

Deux types de conventions peuvent être conclus avec l'Anah :

- » la convention avec travaux : elle concerne les logements (un ou plusieurs logements d'un même immeuble) bénéficiant d'une subvention de l'Anah pour travaux :
- » la convention sans travaux.

Ces deux types de conventions peuvent être conclus suivant trois niveaux de loyers différents, du plus élevé au moins élevé :

- » niveau intermédiaire,
- » niveau social,
- » niveau très social.

En fonction du niveau de loyer, de la composition du ménage et de la situation géographique du logement les ressources des locataires ne doivent pas dépasser un certain plafond.

- » Les logements ou lits de logements-foyers des personnes âgées, handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et les logements-foyers dénommés résidences sociales ainsi que les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

# LES OUTILS DE PRODUCTION DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

## Quels outils de production choisir en fonction des priorités de votre commune ?

Votre plan local d'urbanisme (PLU) permet d'établir votre projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

Dans ce sens, il doit mettre en place les outils qui vous permettront d'atteindre vos objectifs de production de logements sociaux définis au sein du SCOT de l'Ouest Lyonnais et du PLH du Pays Mornantais.

De plus, le PLU demeurant le seul document opposable aux tiers (L123-5 du Code de l'Urbanisme) en matière d'urbanisme, la production de logements locatifs sociaux va donc dépendre de la définition pertinente des outils au sein du document.

## Vous disposez de 5 outils afin de produire du logement aidé :

- » **La majoration du volume constructible** (L127-1 du Code de l'Urbanisme).  
Il permet de définir au sein d'un secteur la possibilité de majorer le volume constructible (emprise au sol, hauteur,...) en vue de réaliser du logement locatif social. La majoration maximum est de 50%, calculé à partir du COS et elle ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre de logements total de l'opération.
- » **Le droit de préemption urbain** (L 211-1 du Code de l'Urbanisme).  
Il permet à la commune de constituer des réserves foncières visant à faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement. Il se met en place par simple délibération motivée de la commune.
- » **La zone d'aménagement différée** (L121-1 du Code de l'Urbanisme).  
C'est un outil de réserve foncière qui délimite une zone dans laquelle va s'appliquer un DPU pour une durée de 6 ans renouvelable avec pour objectif de desservir un projet d'aménagement public futur.
- » **L'orientation d'aménagement et de programmation** (L 123-4-1 du Code de l'Urbanisme).  
Elle définit des conditions d'aménagement pour des secteurs de la commune à mettre en valeur (réhabilitation, développement ou aménagement...). Elle est désormais obligatoire pour tous les PLU post Grenelle 2.
- » **Les emplacements réservés** (L123-2 du Code de l'Urbanisme).  
Ils permettent de réserver un quota de logements sociaux sur un zonage défini en zones U et AU.
- » **Les servitudes de mixité sociale** (L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme).  
Elles délimitent sur des zones U et AU des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à du logement social.



Une compilation de l'ensemble de ces outils au sein du PLU vous permettra de définir plus précisément les besoins de chaque zone de production de logements aidés.

Compte tenu des caractéristiques du Pays Mornantais, les conseillers communautaires en charge de la réalisation de ce guide ont souhaité présenter de façon plus précise 4 outils de production de logements locatifs sociaux particulièrement utiles sur le territoire :

- » La servitude de mixité sociale,
- » L'emplacement réservé,
- » Le droit de préemption urbain,
- » L'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Afin de permettre le portage foncier ou de vous aider sur la définition d'opérations complexes et mixtes sur votre territoire, vous pouvez également faire appel à l'EPORA, dont l'action sur le territoire sera également plus largement présentée.



# SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (L 123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME)

## Définition de l'outil :

Une servitude de mixité sociale permet d'imposer, lors de la construction d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit réservé à des logements locatifs sociaux. Cette servitude peut être instituée sur tout ou partie des zones U et AU.

## Utilité sur notre territoire :

Spécifiquement dans les centres bourgs, notamment dans les dents creuses (zones de 800 à 1500m<sup>2</sup>).

Elle peut également être utilisée sur des zones stratégiques pour la commune (intégrée dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation par exemple).

Elle peut prendre deux formes :

- » Elle peut se définir en fonction du nombre de logements ou de la surface de plancher créée et se déclencher à partir d'un certain seuil.
- » Elle peut fixer un pourcentage quel que soit le nombre de logements à produire.

## Rédaction au sein du PLU :

La rédaction dépend du type de servitude de mixité sociale et de son intégration dans le PLU (outil utilisé seul ou au sein d'une OAP). Dans tous les cas, celle-ci devra figurer dans le plan de zonage et/ou dans les annexes « servitudes » et être justifiée dans le règlement d'intervention.

**Plusieurs servitudes peuvent être mises en place et prendre en compte les enjeux de la commune.**

### AVANTAGES

- » Opposable aux tiers, ce qui permet d'imposer des obligations de mixité sociale aux promoteurs immobiliers.
- » Outil simple qui permet aux communes d'introduire dans leur PLU des obligations de mixité sociale sans passer par une procédure d'acquisition du terrain.
- » Logement de la population locale.
- » Evite une négociation qui, dans certains cas, s'avère difficile.
- » Evite ou limite le coût d'un portage foncier à la commune.
- » Permet une bonne intégration des logements locatifs sociaux.
- » Utilisable pour terrains nus ou bâtis (démolition).
- » N'entraîne pas de droit de délaissement.

### INCONVENIENTS

- » Les servitudes ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles, et ne s'appliquent donc pas aux réhabilitations.
- » Gestion locative parfois complexe sur de petites opérations, certains promoteurs ayant parfois du mal à trouver des bailleurs sociaux quand il y a peu de logements locatifs sociaux dans le programme.
- » Peut provoquer de la rétention foncière ou de la sous-densité sur une parcelle afin de ne pas déclencher la servitude (le promoteur peut rester en dessous du seuil).

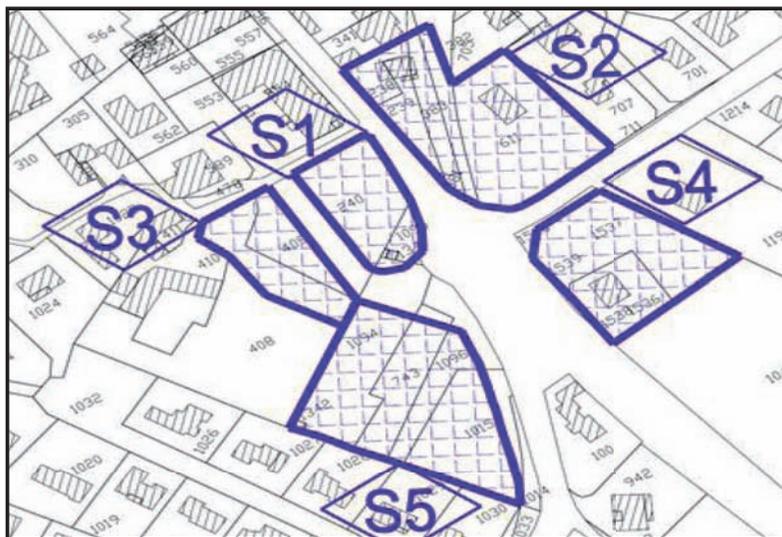


# SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (L 123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME)

## EXEMPLE DE SAINT LAURENT D'AGNY (PLU APPROUVÉ EN AVRIL 2013)

Les servitudes S1 et S2 se situent en zone Ua, les servitudes S3 et S4 se situent en zone Ub et la servitude S5 se situe en zone Aub.

N	LOCALISATION	DESTINATION	SURFACE ESTIME DES TNEMENTS	PROGRAMME
S1	Le centre : le long de la RD30 la Gloriette - Parcelles n240, 1094, 1341s (partiellement)	Logements locatifs aidés	1 700 m <sup>2</sup>	30 % minimum de logements locatifs aidés ( partir de 3 logements construits ou 350m de SDP dédiée au logement)
S2	Le centre : intersection RD83-RD30 : - Parcelles n238, 239, 381, 611 (intégralement) - Parcelles n382, 383 (partiellement)	Logements locatifs aidés destinés aux personnes âgées	4 400 m <sup>2</sup>	Tout projet devra créer au minimum 3 logements (dont 30 % minimum de logements locatifs aidés destinés aux personnes âgées)
S3	Le centre : - Parcelle n409 (intgralement) - Parcelle n408 (partiellement)	Logements locatifs aidés	1 700 m <sup>2</sup>	Tout projet devra créer au minimum 3 logements (dont 30 % minimum de logements locatifs aidés)
S4	Le centre : intersection RD83-RD30 : - Parcelles n1536,1537, 1538,1539 (intgralement)	Logements locatifs aidés destinés aux personnes âgées	3 100 m <sup>2</sup>	Tout projet devra créer au minimum 3 logements (dont 30 % minimum de logements locatifs aidés destinés aux personnes âgées)
S5	Le centre : - Parcelles n743, 1015, 1094, 1096 et 1342	Logements destinés aux primo-accédants	4 800 m <sup>2</sup>	15 logements destinés aux primo-accédants au minimum.



# EMPLACEMENT RESERVE (L 123-2 DU CODE DE L'URBANISME)

## Définition de l'outil :

L'emplacement réservé permet de réaliser des programmes de logements dans lesquels des logements locatifs sociaux sont imposés. Cette obligation peut prendre la forme d'un pourcentage, d'un nombre précis, d'une surface de plancher destinée à du logement locatif social.

## Utilité sur notre territoire :

Spécifiquement dans les centre-bourgs et notamment dans les dents creuses.  
Il peut aussi être utilisé pour les opérations nécessitant démolition et reconstruction.

## Rédaction au sein du PLU :

L'ensemble des emplacements réservés, quel que soit leurs utilités (voirie, assainissement, logements sociaux,...) sont mentionnés dans un tableau et doivent apparaître dans un plan de zonage, justifié dans le rapport de présentation.

### AVANTAGES

- » Opposable aux tiers,
- » Permet d'identifier un site stratégique pour la commune et permet donc de préserver la localisation d'un projet.
- » Permet d'anticiper l'acquisition du terrain et de geler un site (5 ans max) de toute construction en vue de la réalisation d'un projet global d'aménagement.
- » Possibilité de conventionnement avec l'EPORA.
- » Permet de fixer un nombre ou une surface en m<sup>2</sup> de surface utile de logements locatifs sociaux au sein d'un programme immobilier

### INCONVENIENTS

- » Un emplacement ne peut être réservé que si une destination précise lui est attribué.
- » La commune est donc contrainte de suivre la destination finale.
- » De ce fait, le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut pas acquérir le tènement pour une autre destination que celle indiquée dans le PLU.
- » Si le propriétaire use de son droit de délaissement, la collectivité doit être prête à acquérir le bien dans un délai d'un an (sous peine de supprimer définitivement l'emplacement).
- » Les emplacements réservés pour la création de logements locatifs sociaux ne peuvent être présents que sur les zones U et AU.
- » Ne peut être utilisé dans le cas de réhabilitation de logements



# DROIT DE PREEMPTION URBAIN

## (L 123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME)

### Définition de l'outil :

Le droit de préemption est un outil de maîtrise foncière et de production de logements locatifs sociaux permettant à la commune de se substituer à un acquéreur éventuel d'un bien mis en vente, afin de réaliser une opération d'aménagement garante des principes de mixité sociale. Il peut se localiser sur toutes les zones U et AU ainsi que sur certains secteurs, notamment ceux marqués par la présence de dents creuses.

La commune doit délibérer pour mettre en place son DPU en précisant les zones sur lesquelles il s'applique. Lors de la mise en vente d'un bien, la commune reçoit une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). A partir de cette date, la commune a deux mois pour exercer son DPU.

Elle peut également déléguer ce droit à l'Etat, à l'EPORA, à la COPAMO ou aux concessionnaires d'une opération d'aménagement.

### Utilité sur notre territoire :

Réalisation de réserves foncières communales en vue d'un projet d'intérêt général déjà repéré.

### Rédaction au sein du PLU :

Le DPU doit être bien articulé avec le projet politique de la commune développé dans le PLU mais peut aussi être institué indépendamment du PLU.

Sa mise en œuvre nécessite une justification au moment de la décision de préemption (au minimum un avant-projet sommaire à l'échelle du quartier ou de la parcelle concerné).

#### AVANTAGES

- » Outil simple à mettre en place sans limitation de durée.
- » La création de réserves foncières permet d'anticiper le développement de l'urbanisation
- » Permet à la commune de connaître les mutations sur le secteur concerné par le DPU.
- » Procédure moins brutale que l'expropriation (droit de délaissement).
- » Le DPU peut être délégué à l'Etat, à un EPCI ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement.
- » Le DPU peut être motivé par la réalisation de logements locatifs sociaux.
- » La préemption, par le biais des DIA, est aussi un moyen de connaître les prix et de constituer des références.

#### INCONVENIENTS

- » Nécessite d'avoir un projet et de préciser l'opération exacte pour laquelle est exercé ce droit.
- » Contrairement à l'expropriation, le DPU ne donne pas la possibilité à la commune de choisir le moment de l'acquisition
- » La commune doit se prononcer rapidement (2 mois) après la réception de la DIA.
- » Nécessite une anticipation financière de la part de la commune.
- » Etalement sur de longues périodes (pas de limitation de durée)
- » Peut donner lieu à des acquisitions éparses sur le territoire.

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) (ARTICLE L 123-4-1 DU CODE DE L'URBANISME)

## Définition de l'outil :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont la traduction du projet communal (PADD) sur des secteurs stratégiques pour la commune et permettent d'en préciser les principes d'aménagement ou de requalification. Elles s'appliquent sur des secteurs en zone U et en zone AU ouvertes à l'urbanisation.

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement (environnement, paysages, entrée de ville, patrimoine, renouvellement urbain...), l'habitat (notamment le volet social), les transports et les déplacements.

## Utilité sur notre territoire :

Principalement sur des zones d'aménagement stratégiques pour la commune en zones U ou AU (obligatoire en zone AU pour les PLU « Grenelle »).

## Rédaction au sein du PLU :

Leur forme n'est pas imposée. En fonction de l'avancement de la réflexion communale, les OAP sont plus ou moins précises et peuvent être composées :

- » de textes expliquant leurs grands objectifs d'aménagement ou des éléments plus précis que ce soit qualitativement ou quantitativement,
- » d'éléments graphiques pour schématiser les déplacements et dessertes, les formes et fonctions urbaines et/ou les paysages et espaces publics.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP, c'est-à-dire en respecter le principe. En matière d'habitat et notamment d'habitat social, il est possible de quantifier la production de logements en utilisant d'autres outils d'urbanisme au sein de l'OAP.

### AVANTAGES

- » Mixité sociale et fonctionnelle
- » Permet d'afficher et de mettre en œuvre les choix d'aménagement de la commune, sur des terrains qui ne lui appartient pas.
- » Opposable aux tiers.
- » Permet d'identifier un site stratégique pour la commune et d'orienter l'urbanisation progressive de son territoire.
- » Peut concerner des actions de réhabilitations, renouvellement urbain, et restructuration d'ilots.
- » Peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation et de la réalisation des équipements correspondants.

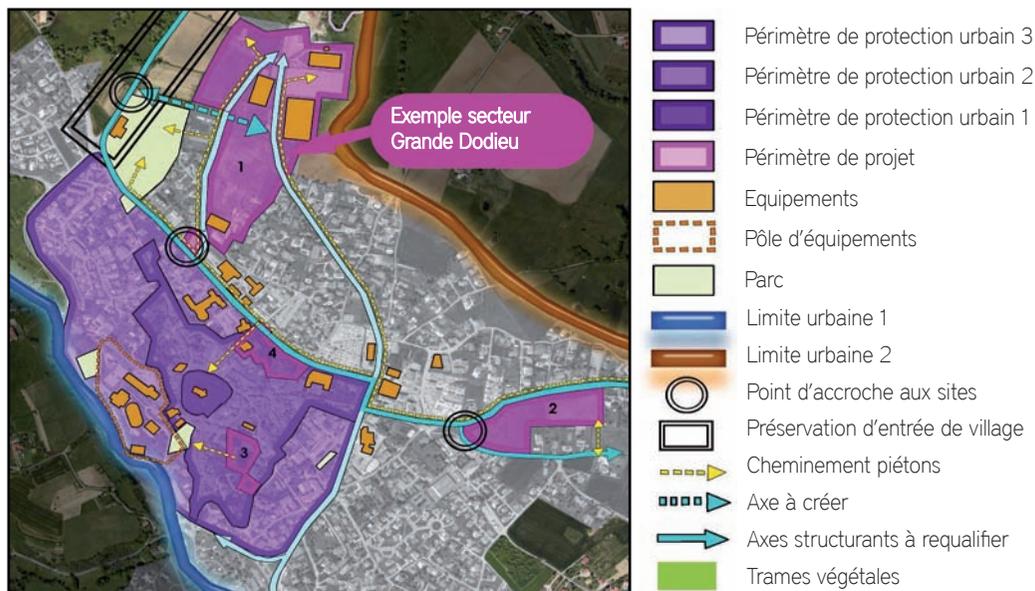
### INCONVENIENTS

- » Les OAP peuvent entraîner de la rétention foncière
- » Si les OAP sont opposables aux tiers, elles ne le sont que dans un rapport de compatibilité : les autorisations d'urbanisme doivent en respecter le principe mais peuvent ne pas être conformes.



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) (ARTICLE L 123-4-1 DU CODE DE L'URBANISME)

**EXEMPLE :** Synthèse du PLU de Mornant approuvé en décembre 2012



1- secteur de la Grange Dodieu

2- la zone du Peu

3- le site Chambry Boiron

4- l'îlot de la Poste

Le site n°3, le tènement Chambry Boiron est entré en phase opérationnelle

**Rappel des projets de la commune :**  
Exemple de la Grange Dodieu (1)

## Contexte et objectif :

La commune de Mornant a choisi le secteur de la Grange Dodieu pour l'aménagement, d'une zone dédiée aux équipements publics.

## Localisation :

Le secteur de la Grange Dodieu apparaît comme un site stratégique pour le développement de la commune de par sa situation géographique en périphérie immédiate du cœur historique du village et à proximité des équipements commerciaux, sportifs et scolaires existants (écoles, gymnase, stade).

## Présentation du programme :

Le programme pressenti pour la zone de la Grange Dodieu réunira à terme :

- » une caserne de pompiers (SDIS)
- » des ateliers techniques
- » un centre aquatique
- » un parking pendulaire (en deux poches)
- » un équipements sportif en lien avec le gymnase existant

Au croisement de l'avenue de Verdun avec le chemin des Arches, la commune prévoit la réalisation d'un petit collectif accueillant des commerces/services en rez-de-chaussée et des logements en étage dont des logements sociaux. Ce projet est porté par EPORA.

# L'ACTION DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE L'OUEST RHÔNE ALPES (EPORA)

L'EPARO accompagne les collectivités dans 3 missions principales.

» **L'élaboration de leur stratégie foncière et dans la définition de leurs projets :**

conduite d'études de gisements fonciers, d'études urbaines et d'études de faisabilité pré opérationnelles.

» **La maîtrise foncière de sites identifiés comme stratégiques par la collectivité :**

acquisitions foncières (amiable, préemption, expropriation) et portages fonciers pour une durée maximale de 4 ans.

» **La mise en œuvre opérationnelle de leurs projets :**

réalisation de travaux de requalification (démolition, dépollution...), la gestion des biens et la rétrocession des sites à des opérateurs désignés.

## Intervention sur différents type de fonciers

Dans l'objectif de contribuer à la production de logements, à la revitalisation des centres-bourgs et à la lutte contre l'étalement urbain en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, l'EPORA intervient sur :

- » du foncier bâti à requalifier : recyclage foncier de friches urbaines et industrielles, requalification d'habitat dégradé,
- » du foncier nu en centre-bourg ou en continuité urbaine : densification foncière.

## Mode de conventionnement

L'intervention de l'EPORA se concrétise au travers de la signature de conventions qui peuvent être tripartites entre la commune, l'EPORA et la COPAMO. Au regard de la problématique du site à traiter et de l'état d'avancement de la réflexion, trois types de conventions sont proposées par l'EPORA :

- » d'études – pour définir un projet urbain et évaluer sa faisabilité,
- » d'études et veille foncière – pour un projet restant à définir et pour mener des acquisitions foncières sous forme d'opportunités (amiable, préemption),
- » opérationnelles – pour affiner la faisabilité du projet urbain déjà défini, mener les dernières acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de ce projet (amiable, expropriation) et réaliser les travaux de requalification nécessaires.

5 communes ont pu bénéficier de l'action de l'EPORA entre 2010 et 2013 :

- » Saint Maurice sur Dargoire,
- » Soucieu en Jarrest,
- » Saint Andéol-le-Château,
- » Mornant,
- » Orléanas.

Sur ces 5 communes, 3 conventions sont encore en cours et ont donné lieu à des avant-projets validés par les communes et de premières acquisitions foncières.



# FICHIERS DE PRODUCTION PLH1 AVEC FINANCEMENT D

COMMUNE			LOGEMENTS RÉALISÉS DANS LE CADRE DU PLH				
NOM DE LA COMMUNE	POPULATION (DONNÉES INSEE 2009)	PÔLARTÉ	NOM DU PROGRAMME	OPÉRATEURS	ADRESSE DU PROGRAMME	NBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	ANNÉE
Soucieu en Jarrest	3 702	2	"Les Roches"	3f immobilière Rhône Alpes	quartier Les Roches - rue Micky Barange	39	2008
Soucieu en Jarrest	3 702	2	"Le Clos d'Apolline"	ALLIADE	chemin de la chauchère	21	2012
Saint Maurice sur Dargoire	2 157	3	"Le clos des Mûriers"	Cité Nouvelle	Rue de Verdun	15	2009
Taluyers	2 014	3	"Les résidences des Cerisiers"	OPAC du Rhône	"route du Berthoud route de la Gaillardière"	18	2010
Taluyers	2 014	3	"Résidence du Parc"	OPAC du Rhône	Rue des pépinières	4	2011
Saint Laurent d'Agny	2 066	3	"Les terrasses de gloriète"	ALLIADE	Lieu dit la blancherie	5	2013
Saint Laurent d'Agny	2 066	3	"La Matazine"	OPAC du Rhône	Rue du Clos Bourbon	3	2009
Saint Laurent d'Agny	2 066	3	"Le Saint Laurent" Bat B/C	3f Immobilière Rhône-Alpes	Route de Mornant	16	2008
Chaussan	964	4	"Le pré meunier"	OPAC du Rhône	Lieu-dit La Grange	7	2011
Sainte Catherine	904	4	"Rue des Ecoles"	SEMCODA	46 rue des Ecoles	8	2008

## NT DES LOGEMENTS PRODUITS

ANNÉE	PLU		FINANCEMENTS					
	DATE D'ADOPTION / DE RÉVISION	OUTILS DE PRODUCTION MIS EN PLACE POUR PERMETTRE LE PROGRAMME	ÉTAT	COLLECTIVITÉS TERRITORIALES	COPAMO	COLLECTEUR INTERPROFESSIONNEL	PRÊTS CDC	FONDS PROPRES DU BAILLEUR
2008	PLU approuvé en 2007	OAP 1 - secteur La Piat	3%	7%	3%	7%	63%	20%
2012	PLU approuvé en 2007	"OAP 4 - secteur de la Souchère et servitude de mixité sociale."	2%	5%	4%	8%	71%	15%
2009	PLU en révision depuis 2009	"Révision simplifiée du POS valant PLU (2005) Création d'une zone Uls permettant la production de logements locatifs sociaux."	7%	7%	4%	5%	58%	0%
2010	PLU en révision début 2012	OAP La Gaillardière (sans principe de mixité)	3%	27%	4%	4%	62%	5%
2011	PLU en révision début 2012	OAP L'Hopital (sans principe de mixité)	5%	20%	4%	3%	66%	6%
2013	PLU approuvé en 2013	SMS	1%	3%	3%	2%	79%	15%
2009	PLU approuvé en 2013	OAP sans principe de mixité	6%	6%	4%	26%	51%	8%
2008	PLU approuvé en 2013	Zone Ums dans le POS de 1995 (à vocation sociale)	4%	4%	1%	10%	68%	12%
2011	Abandon révision PLU en 2012	Règlement d'intervention du PLU prévoyant la production de logements locatifs sociaux sur la zone	3%	24%	4%	0%	63%	10%
2008	PLU approuvé en 2009	Emplacement réservé pour la création de logements locatifs sociaux pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite	6%	13%	11%	2%	53%	26%

## ANNUAIRE DES PARTENAIRES DU LOGEMENT SOCIAL SUR LE TERRITOIRE

Bailleurs sociaux présents sur le territoire  
(liste non-exhaustive) :

### ALLIADE HABITAT

173 avenue Jean Jaurès - 69364 - LYON CEDEX 07  
Tel. 04 72 80 55 55 / Fax. 04 72 80 55 99

### OPAC 69

194 rue Duguesclin - 69433 - LYON CEDEX 03  
Tel. 04 78 95 52 00 / Fax. 04 78 62 29 90

### SEMCODA

50 rue du pavillon - CS 91007 - 1009 BOURG EN  
BRESSE CEDEX  
Tel. 04 74 22 40 66 / Fax. 04 74 45 27 82

### SOLLAR

28 rue Garibaldi - BP 6064 - 69412 LYON CEDEX 06  
Tel. 04 72 82 39 39 / Fax. 04 78 93 83-13  
IMMOBILIERE RHONE-ALPES  
16 rue Jean Desparmet - 69373 LYON CEDEX 08  
Tel. 04 72 78 22 00 / Fax. 04 78 00 70 33

### HBVS

13 rue Claude Bernard - BP 165 - 69656  
VILLEFRANCHE/SAONE CEDEX  
Tel. 08 25 81 52 75 / Fax. 04 74 60 63 06

### BATIR ET LOGER

15 rue de Berard - BP 157 - 42004 SAINT-ETIENNE  
CEDEX 1  
Tel. 04 77 49 23 50 / Fax. 04 77 49 23 55

### SCIC-HABITAT RHONE-ALPES

2 avenue Lacassagne - LE FIRST - 69425 LYON CEDEX  
03  
Tel. 08 10 00 50 23 / Fax. 04 78 95 99 38

### EPORA

2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 SAINT ETIENNE  
CEDEX 01  
Tel. 04 77 47 47 50 / Fax. 04 77 47 47 98

### DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

#### Service Habitat et Renouvellement Urbain

165 rue Garibaldi - 69401 LYON CEDEX 03  
Tel. 04 78 62 50 50

### DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

#### Antenne Ouest Lyonnais

39 avenue de Verdun - BP 8 - 69440 MORNANT  
Tel. 04 78 44 98 00

### CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS REGION RHÔNE-ALPES

Immeuble Aquilon - 44, rue de la Villette - 69425 LYON  
CEDEX 03  
Tel. 04 72 11 49 48

### CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DU RHÔNE (CAUE)

6bis Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01  
Tel. 04 72 07 44 55

### PEEC présents sur le département du Rhône :

#### ALIANCE 1% LOGEMENT - DPT 69

6 rue de l'Abondance - 69003 LYON  
Tel. 04 72 84 45 70 / Fax. 04 78 95 23 07  
contact.lyon@cil-aliance.com  
<http://www.aliancelogement.com>

#### AMALLIA - SIEGE SOCIAL

3 avenue Georges Pompidou - 69003 LYON  
Tel. 09 70 80 88 88 / Fax. 04 72 80 55 18  
crc@amallia.fr - <http://www.amallia.fr>

#### ASTRIA - DPT 69

21/23 rue d'Algérie - CS 20129 - 69281 LYON CEDEX 01  
Tel. 04 37 23 51 70 / Fax. 04 72 40 08 76  
contact@astria.com - <http://www.astria.com>

#### CIL LOGEO - DPT 69

12 rue Dunois - 69003 LYON  
Tel. 04 72 84 89 20 / Fax. 04 72 84 89 29  
contact@logeofr - <http://www.logeofr>

#### CILGERE - DPT 69

192 avenue Thiers L'Auréaly - 69457 LYON CEDEX 06  
Tel. 04 37 24 99 30 / Fax. 04 37 24 99 31  
contact@cilgere.fr - <http://www.cilgere.fr>

#### ENTREPRISES-HABITAT - SIEGE SOCIAL

69 boulevard des Canuts - 69004 - LYON  
Tel. 04 78 30 58 30 / Fax. 04 78 27 75 22  
contact@entrepriseshabitat.com -  
<http://www.entrepriseshabitat.com>

#### GIC - DPT 69

69 avenue du Maréchal de Saxe - 69003 - LYON  
Tel. 08 10 55 10 25  
giclyon@gic.fr - <http://www.gic.fr>

#### SOLENDI - DPT 69

23 boulevard Jules Favre - 69456 - LYON CEDEX 06  
Tel. 04 72 84 10 00 / Fax. 04 72 84 10 01  
agence.lyon@solendi.com - <http://www.solendi.com>

#### VILOGIA ENTREPRISES - DPT 69

129 avenue Sidoine Apollinaire- 69009 LYON  
Tel. 03 59 35 50 00 / Fax. 03 59 35 53 55  
contact@vilogia.fr - <http://www.vilogia>





>>> [www.copamo.fr](http://www.copamo.fr)

Communauté de Communes du Pays Mornantais ■ BP38 ■ Le Clos Fournereau ■  
Route de St-Laurent-d'Aigny ■ 69440 Mornant ■ Tel : 04 78 44 14 39 ■ [copamo@cc-paysmornantais.fr](mailto:copamo@cc-paysmornantais.fr)