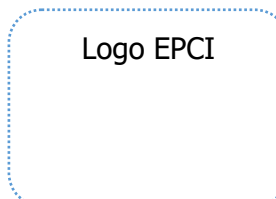


# Trame-type de contrat de mixité sociale



## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

La commune de Oullins, représentée par son maire Clotilde POUZERGUE, vu la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Métropole de Lyon dont la commune est membre représentée  
délibération de l'instance délibérative de l'EPCI du **date**, approuvant l  
de mixité sociale,

L'État, représenté par Madame Fabienne BUCCIO, Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète  
du Rhône

+ Autres signataires

Immobilière Rhône-Alpes, représentée par Madame Anne WARSMANN, Directrice générale,

La société ICF HABITAT SUD-EST MEDITERRANEE, représentée par Madame Sophie MATRAT,  
Présidente du Directoire,

VILOGIA SA D'HLM, représenté par Monsieur Romain ALBERT, Directeur Territoire Auvergne Rhône  
Alpes.

Ledit Monsieur Romain ALBERT agissant lui-même en vertu d'une délégation de pouvoirs et de  
responsabilité consentie par Monsieur Emmanuel JOINNEAU, Directeur des Territoires et du PADI, à  
VILLENEUVE-D'ASCQ du 17 octobre 2022.

Le groupe CDC HABITAT, représenté par Madame Anne CANOVA, Directrice Régionale, Direction  
Auvergne Rhône-Alpes

La SEMCODA, représentée par Madame Nadia DIAF, Directrice de la Gestion Immobilière,

L'OPH de la Métropole de LYON, LMH, représenté par Monsieur Vincent CRISTIA,  
Directeur Général

GRANDLYON HABITAT Office Public de l'Habitat, représenté par Monsieur Jean-Noël FREIXINOS,  
Directeur Général

## **Préambule :**

### Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

#### *1 recto maximum*

La commune de Oullins est soumise aux obligations SRU depuis 2001. Avec 19,87% de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022 au sein de ses résidences principales 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 Oullins 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 Oullins 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.

*Indication des modalités d'élaboration du document : comité de pilotage, partenaires associés et modalités de concertation.*

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

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

## Contexte territorial

Située à proximité de la ville centre, exceptionnellement bien desservie par la ligne B du métro, prolongée récemment aux hôpitaux Lyon Sud, Oullins est une commune au territoire exigu (440 ha) avec néanmoins une densité de population parmi les plus fortes de l'agglomération (5900 ha/km<sup>2</sup>).

Le territoire est particulièrement contraint puisque la commune compte deux PPRNI (Yzeron et Rhône Aval), un PPRT et de nombreux secteurs de balmes où la construction est fortement limitée.

La commune joue par ailleurs, un rôle majeur dans son bassin de vie en s'affirmant comme polarité du Sud-Ouest avec deux enjeux majeurs de développement :

- Le renforcement de l'attractivité et du dynamisme du centre ville autour du prolongement du métro dans une évolution modérée du tissu en renouvellement urbain.
- Le renouvellement du quartier de la Saulaie, principale réserve foncière de la commune ; à ce titre, un projet urbain de 40 ha concerne ce territoire, comprenant notamment sur les friches SNCF une ZAC de 17 ha créée par délibération de la Métropole de Lyon en date du 27 avril 2018 ainsi que différents secteurs mutables au sein du quartier historique (PUP à venir, mutations en diffus...)

Ce renouvellement se fera sur une dizaine d'années et déclinera à l'échelle des actuelles friches SNCF notamment, un urbanisme visant à réinterpréter le tissu de faubourg du quartier historique.

Ainsi, seront développées toutes les fonctions d'une ville : activités tertiaires et fabricantes, commerces, équipements publics et privés et logements familiaux et en résidence, pour tous les publics (étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées...). A l'échelle temporelle du projet urbain, environ 870 logements seront développés dont 60% de logements aidés (LLS, accession sociale).

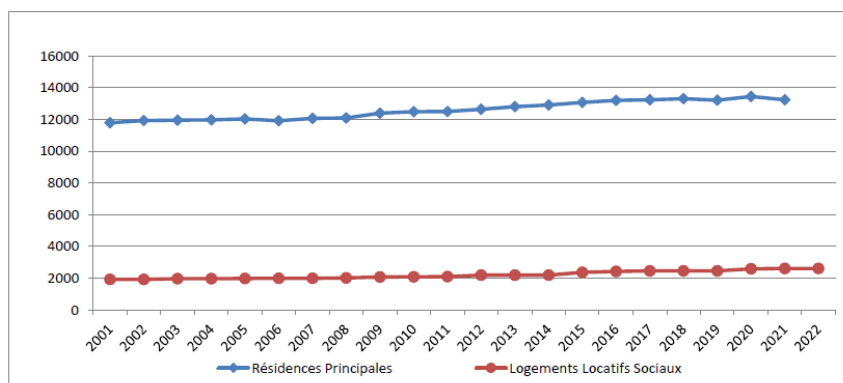
La volonté de la commune est cependant d'encadrer finement l'évolution de son territoire afin d'assurer la pérennité de son cadre de vie de qualité. Ainsi, de nombreux outils de planification permettent de préserver l'identité et le patrimoine bâti et paysager propre à la commune, ainsi que la mise en valeur et la sanctuarisation de ses parcs et grandes propriétés en zone naturelles.

La population d'Oullins est de 27 319 habitants en augmentation constante depuis 1999 (+2136) alors qu'entre 1975 et 1999, la commune avait perdu 2 500 habitants.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le nombre de résidences principales est de 13 157 et le nombre de LLS est de 2614 soit 19.87% du nombre de résidences principales, en constante augmentation depuis 2001 (16,30%).

## 1) Evolution du taux de logement social

Le taux de logements locatifs sociaux est passé de 16,30% à 19,76% entre 2001 et 2021. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le nombre de logements locatifs sociaux correspond à 19,87% des résidences principales.



Année	Nombre de ULS	Résidences Principales	% de ULS
2001	1921	11787	16,30%
2002	1924	11923	16,14%
2003	1971	11951	16,49%
2004	1971	11968	16,47%
2005	1989	12028	16,54%
2006	1993	11912	16,73%
2007	1999	12069	16,56%
2008	2013	12089	16,65%
2009	2075	12387	16,75%
2010	2087	12487	16,71%
2011	2099	12496	16,80%
2012	2193	12632	17,36%
2013	2195	12800	17,15%
2014	2198	12908	17,03%
2015	2364	13074	18,08%
2016	2429	13193	18,41%
2017	2464	13236	18,62%
2018	2457	13297	18,48%
2019	2464	13205	18,66%
2020	2591	13440	19,28%
2021	2613	13226	19,76%
2022	2614		

### 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 - Année de construction (Source : Filocom 2019)						
< 1915	Entre 1915 et 1948	Entre 1968 et 1974	Entre 1975 et 1981	Entre 1982 et 1989	Entre 1990 et 1998	> 1999
275	420	183	s	168	250	s

En raison du secret statistique<sup>1</sup>, les données précises ne sont pas disponibles sur l'ensemble des périodes pour la commune de Oullins.

Cependant, il apparaît que les années de construction du parc social s'étalent d'avant 1915 jusqu'à aujourd'hui. Le parc social récent n'est pas majoritaire et une grande partie a été construit entre 1915 et 1948.

<sup>1</sup> Le Fichier des Logements à la Commune (FILOCOM) est un fichier produit par le Ministère de la Transition Ecologique à partir de quatre fichiers sources émanant de la DGFIP (Ministère des finances). Il résulte de l'appariement du fichier de la Taxe d'Habitation (TH), du fichier des propriétés bâties, du fichier des propriétaires et du fichier de l'Impôt sur le Revenu. À ce titre, les règles du secret appliquées aux données sont conformes à celles édictées par la direction générale des finances publiques. Les données agrégées diffusées ont été secrétisées lorsque l'échantillon est trop petit pour garantir l'anonymat.

## Taille des logements

Nombre de pièces du parc social (Source Filocom 2019)					
1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
s	393	689	531	170	s

En raison du secret statistique, les données précises ne sont pas disponibles sur tous les paramètres pour la commune de Oullins. Toutes les tailles de logements sociaux sont présentes à l'exception des très petits et très grands logements qui sont faiblement représentés.

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

Source : DDT 69

parc HLM	privé conventionné	accession sociale		LLS au 1 <sup>er</sup> janvier 2022
		PSLA	BRS	
2545	67	2	0	2614
97,36 %	2,56 %	0,08 %	0,00 %	

La quasi-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	Pression de la demande primo-demandeurs	Pression de la demande mutations	Délai moyen d'obtention d'un logement – jours	Délai moyen d'obtention d'un logement – mois
2022	1223	438	785	108	38	11,32	11,21	11,53	689	23
2021	1140	414	726	90	31	12,67	12,31	13,35	639	21
2020	1205	449	756	87	20	13,85	11,28	22,45	616	20
2019	1221	476	745	88	23	13,88	11,46	20,70	488	16
2018	1151	427	724	101	33	11,40	10,65	12,94	371	12
2017	1146	399	747	123	33	9,32	8,30	12,09	416	14

Le délai moyen d'obtention d'un logement est de près de 2 ans. On observe plus de 11 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	58,09 %	45,86 %	69,43 %	2,42 %	82,80 %
2021	55,78 %	48,48 %	74,38 %	3,03 %	84,72 %
2020	51,45 %	46,69 %	49,73 %	1,98 %	83,37 %
2019	50,74 %	50,60 %	41,34 %	1,61 %	84,70 %
2018	47,93 %	51,10 %	68,65 %	0,69 %	83,27 %
2017	44,98 %	49,13 %	67,47 %	0,27 %	78,04 %

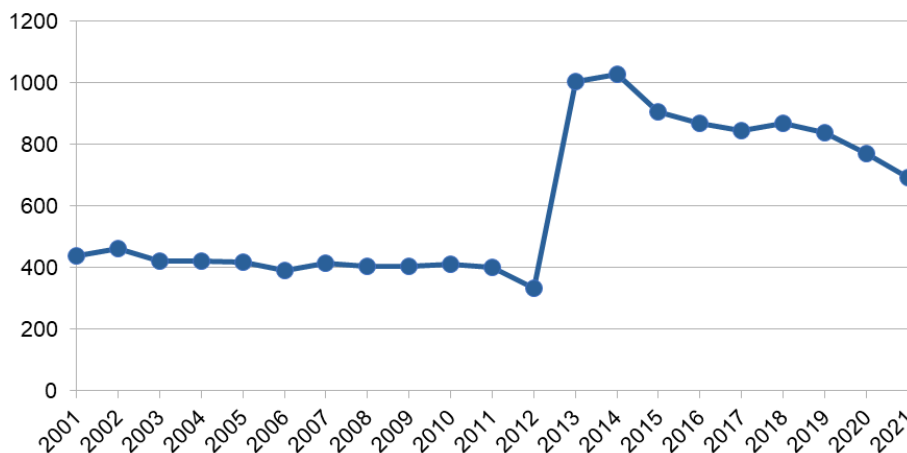
**3) Dynamique de rattrapage SRU**

Bilans triennaux SRU		2014-2016	2017-2019	2020-2022		
Objectifs		126	287	419		
Réalisés		29	63	435		
Taux d'atteinte		23,02 %	21,95 %	103,82 %		
% de PLAI	% de PLS	non concerné	25,97 %	16,88 %	22,22%	40,94%
Taux de carence		100,00 %	100,00 %	100,00%		

Source : DDT 69

La production de logements locatifs sociaux augmente lors des 3 dernières périodes triennales et particulièrement en 2020-2022. L'objectif qualitatif n'est pas respecté.

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



Source : DDT 69

La tendance du déficit est à la baisse au fil des années.

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

Données SITADEL

Période triennale	2014-2016	2017-2019	2020-2022
Nombre total de logements autorisés	316	99	380
Nombre de LLS autorisés	3	30	171
% LLS	0,95 %	30,30 %	45%

Au niveau des actes d'urbanisme, la part de logements sociaux autorisés a augmenté lors de la triennale 2017-2019.

**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 2020-2022
VEFA	MO HLM	Acquisition Amélioration	Construction Neuve	
53	276	57	272	329
16%	84%	17%	83%	

Sur la période triennale 2020-2022, la quasi-totalité des logements locatifs sociaux financés dans le parc public sont des constructions neuves en maîtrise d'ouvrage HLM.



## 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement social

### 1) Action foncière

Commune de petite superficie (440 ha) Oullins occupe avec ses 27 000 habitants la place de 3<sup>ème</sup> commune la plus dense de l'agglomération après Lyon et Villeurbanne.

Aussi, les opportunités de construction sont rares.

- En revanche, la commune, en lien avec la Métropole de Lyon et les bailleurs sociaux mène une politique volontariste en matière de préemption.

Pour les communes appartenant à la Métropole de Lyon, le DPU est exercé par celle-ci dans le cadre de la délégation des aides à la pierre. La Métropole étudie **chaque semaine l'ensemble des DIA** déposées en mairie (sur vente d'immeuble en bloc ou plusieurs logements d'un même immeuble). L'analyse systématique de ces DIA se fait en lien étroit avec les communes concernées. Une fois par trimestre, la Métropole envoie aux services de L'État, le bilan des DIA déposées sur les communes en constat de carence et une fois par an, le bilan global est présenté aux services de l'État.

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

Ainsi, depuis de nombreuses années, la quasi-totalité des DIA portant sur la vente d'un immeuble complet (hors QPV) est fléchée pour une opération d'acquisition amélioration au profit d'un bailleur social.

Le tableau ci-dessous synthétise cette action :

BILAN DES DEMANDES DE PRÉEMPTIONS EXPRIMÉES PAR LA COMMUNE D'OULLINS (CMS 2017-2022)

Période CMS	Adresse bien	nbre logements à préempter	décision	nombre de logements LLS préemptés	bailleur choisi	LLS en %
2017-2019	45 rue Pierre Séward	16	retirée par le propriétaire	0	X	
2017-2019	91 rue Pierre Séward	11	Pas de bailleur intéressé	0	X	
2017-2019	165-167 Grande rue	8	retirée par le propriétaire	0	X	
2017-2019	13 avenue de la Californie	15	préemption au profit de LMH	15	LMH	
2017-2019	5 bis / 7 rue de la Convention	6	Pas de bailleur intéressé	0	X	

2017-2019	75 bd Emile Zola	9	Pas de bailleur intéressé			
2017-2019	1-3 rue Voltaire	4	Pas de bailleur intéressé	0	X	
2017-2019	3 rue de la République	6	préemption au profit de LMH	6	LMH	
2017-2019	35 rue Ferrer	6	Pas de bailleur intéressé	0	X	
Total opérations à mi-parcours →		81		21		25,93
2020-2022	98 Grande rue	7	Pas de bailleur intéressé	0	X	
2020-2022	15-17 Grande rue	5	préemption au profit de GLH	5	GLH	3 PLUS 2 PLAI
2020-2022	23 rue Pierre Séward	13	préemption au profit d'Alliade	13	ALLIADE	9 PLUS 4 PLAI
2020-2022	48 rue de la Bussière	3	Pas de bailleur intéressé	0	X	
2020-2022	4 rue Pierre Séward	9	préemption au profit de SFHE	9	SFHE	
2020-2022	117 avenue Jean Jaurès	9	pas de préemption par la Métropole	0	X	
2020-2022	2 rue du Bac	10	DIA retirée par le propriétaire	0	X	
2020-2022	19 rue Dubois Crancé	6	préemption au profit d'Alliade	6	ALLIADE	5 PLAI-adapté 1 logt locatif
2020-2022	90 Grande rue	3	Pas de préemption : l'acquéreur conventionne en PLS- ANAH (30 à 50 %)	0	X	
2020-2022	4 rue de la Convention	3	Pas de bailleur intéressé	0	X	
2020-2022	5 chemin des Chassagnes	4	Pas de préemption : l'acquéreur conventionne en 100 % PLS	0	X	ICF
2020-2022	36 Grande rue	3	Pas de bailleur intéressé	0	X	
2020-2022	161 Grande rue/1 rue de la Sarra	7	préemption au profit de LMH	7	LMH	5 PLUS 2 PLAI
2020-2022	4 avenue de la Californie	4	préemption au profit de LMH	4	LMH	
2020-2022	76 Grande rue	5	préemption au profit de GLH	5	GLH	en sus 1 chambre de bonne au dernier étage
2020-2022	16-18 rue de la Sarra	2	Pas de bailleur intéressé	0	X	
2020-2022	38-40 rue Parmentier	6	DIA retirée par le propriétaire	0	X	
2020-2022	38-40 rue Parmentier	6	pas de préemption par la Métropole	0	X	

Total opérations seconde période →	105			
Bilan de période 2017-2022	186		70	37,63

Sur la période 2017-2019, 81 logements ont été ainsi fléchés pour du locatif social, 21 logements ont été préemptés et pour la période 2020-2022, 105 logements repérés pour 49 acquis.

On constate un taux de préemption de 25.93% pour le triennal 2017-2019 et de 46.67% pour le triennal 2020-2022.

Cependant, malgré une attention particulière des collectivités, ces demandes de préemption n'aboutissent pas toujours, souvent pour cause de bien très dégradé et/ou d'équilibre financier impossible à atteindre.

Depuis le début de la période triennale 2023-2025, la ville continue à actionner de manière très volontariste ce levier qui permet très souvent de résorber du parc social de fait.

- Par ailleurs, la commune possède très peu de foncier en propre.

Elle a cédé en 2022 ses lots de copropriété au sein d'un vaste foncier sis 18 rue Louis Aulagne à un opérateur qui va réaliser 30% de LLS soit 44 logements.

Mais, la ville ne dispose dorénavant plus que de rares fonciers, dont la mutation s'avère complexe.

- En matière d'action foncière, la ville s'est par ailleurs systématiquement opposée à la vente de patrimoine des bailleurs mais a impulsé la transformation de ces biens en BRS.
- S'agissant des 109 logements vacants depuis plus de deux ans, que compte la Ville, des actions sont prévues dans le cadre du Programme d'Intérêt Général "Habitat indigne et dégradé" en lien étroit avec la Métropole de Lyon. Les logements vacants nécessitant une réhabilitation et les passoires énergétiques seront spécifiquement identifiés pour délivrer une information ciblée à leurs propriétaires. Par ailleurs, à partir de la base de données LOVAC, un courrier accompagné d'un questionnaire seront adressés aux propriétaires de logements vacants pour leur apporter un conseil sur le financement de travaux et les possibilités de gestion locative via des opérateurs dédiés.

## 2) Urbanisme et aménagement

Le territoire d'Oullins est géré par le PLU-H de la Métropole de Lyon approuvé en date du 13 mai 2019.

Ce PLU-H identifie 353 hectares en zones urbaines, 12 en zone à urbaniser et 73 en zone naturelle soit 8 hectares de plus que dans le PLU approuvé en 2005.

Par ailleurs, 77 hectares font l'objet de protection de boisement, en hausse régulière et constante.

En effet, les grands objectifs de ce PLU sont de développer la ville dans le respect de son environnement naturel et de son identité patrimoniale et paysagère.

Ainsi, le développement urbain de la commune est essentiellement porté par le renouvellement encadré et à venir du site stratégique de la Saulaie, ainsi que par un renforcement du centre-ville autour du prolongement du métro B.

Par ailleurs, la commune est concernée par deux PPRNI (Yzeron et Rhône Aval), un PPRT (Vallée de la Chimie) et de nombreux secteurs de risques géotechniques (balmes) qui introduisent des contraintes et des restrictions à l'urbanisation.

D'autre part, le volet habitat du PLU-H fixe un objectif de poursuite du développement résidentiel pour répondre aux besoins en logement des habitants.

Ainsi, il s'agit de faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie en favorisant l'habitat intergénérationnel et spécifique, de contribuer au développement de l'offre à prix abordable et d'améliorer le parc existant.

Pour atteindre ces objectifs, la ville d'Oullins déploie plusieurs outils :

- Afin d'assurer une mixité de produits, des SMS exigeants ont été inscrits dans le PLU et renforcés lors de la procédure de modification n°3.

Ainsi, dans l'existant et le neuf, le seuil de déclenchement des SMS est fixé à 500 m<sup>2</sup> et les pourcentages de logements aidés à produire s'évaluent de 25 à 30%.

- La ville s'est engagée au côté de l'Etat et la Métropole dans un PIG « habitat indigne et dégradé » portant sur dix immeubles en liste active et 40 logements en diffus. Au-delà de la lutte contre l'habitat indigne, le PIG vise à maintenir la vocation sociale des logements en recherchant le conventionnement locatif social ou très social.
- Depuis de nombreuses années, la ville s'est engagée à promouvoir le logement étudiants social et à ce titre 2 résidences ont été réalisées sur le territoire par SFHE et SEMCODA et une 3<sup>ème</sup> est prévue (PC accordé à SFHE).
- Enfin, en matière d'aménagement, le projet urbain de la Saulaie est entré en phase active.

La ZAC de la Saulaie a été créée par délibération en date du 27 avril 2018. Le dossier de réalisation a été voté les 11 et 12 décembre 2023.

Cette ZAC, d'une superficie de 17 hectares a vocation à accueillir un nouveau quartier, en réinterprétant le tissu faubourien historique de la Saulaie.

Elle devrait permettre de construire 52 149 m<sup>2</sup> de SDP, soit environ **877 logements** dont :

- 625 logements familiaux (accession libre, logement social, BRS),
- 252 logements sociaux en résidences (résidence ADOMA, résidences étudiants et intergénérationnelle).

A la ZAC, s'ajoutera la production prévue sur le PUP Sud de la Saulaie dont la capacité reste à parfaire.

Les logements développés, permettront d'accueillir des publics variés : en accession sociale, en accession libre, résidence sociale étudiants, personnes âgées, foyer jeunes travailleurs Adoma...

Ainsi 60 % des logements seront des logements aidés : 30 % en PLUS PLAI, 10 % en PLS, 20 % en BRS ;

A ce titre, le PLU sera mis en compatibilité pour permettre cette opération.

- D'autre part, dans le cadre d'un urbanisme transitoire en attente de la sortie opérationnelle de la ZAC, la ville a validé l'implantation d'un village de tiny houses (22) porté par la métropole dans le cadre de sa politique d'hospitalité, destiné à accueillir des mères isolées avec enfants en bas âge. Ce village est d'ores et déjà occupé par ses habitantes.

### **3) Programmation et financement du logement social**

#### **L'engagement financier de la ville prend différentes formes :**

- La commune accorde systématiquement une subvention de 35 € /m<sup>2</sup> de surface aux bailleurs.

Sur les deux derniers triennaux cela représente 375 058 €.

- Sur certaines opérations complexes, la ville est amenée à accorder des subventions exceptionnelles.
- La ville s'engage à soutenir lorsqu'elle est sollicitée les projets de conventionnement et les dispositifs d'intermédiation locative, en général à hauteur de 35 €/m<sup>2</sup>/su
- Dans le cadre du PIG habitat dégradé qui vient d'être lancé, la ville s'engage tant sur l'animation du dispositif que sur le financement des travaux en lien avec ses partenaires. Le montant prévisionnel de l'enveloppe consacrée par la ville d'Oullins au dispositif est de 453 000 € entre 2023 et 2026.
- La ville garantit à hauteur de 15% les emprunts des bailleurs sociaux. Le montant des emprunts actuellement garantis est de l'ordre de 6 235 624 €.
- La ville est actionnaire de la Semcoda, depuis ce qui a permis la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 10 logements.

#### **L'engagement financier de la Métropole**

Afin d'accompagner financièrement la réalisation de logements locatifs sociaux, les dispositions suivantes ont été mises en place sur le territoire de la Métropole de Lyon, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'État et de l'Anah prise en 2006 et renouvelée en 2021 pour la période 2021-2026.

Une convention cadre, intégrant les objectifs et les moyens financiers prévisionnels dédiés par la Métropole de Lyon dans le cadre de sa programmation pluriannuelle des investissements (PPI), a été signée le 26 juillet 2021.

Les modalités de participation des communes au financement du logement social ont été arrêtées dans le cadre de la Délibération n° 2006-3700 du 13 novembre 2006, qui fixe notamment la participation minimale des Communes à 35 € par mètre carré de surface utile,

S'agissant des garanties d'emprunt aux bailleurs sociaux, celles-ci sont définies par la délibération n° 2016-1466 du 19 septembre 2016. Pour les opérations menées par les OPH Métropolitains la Métropole garantit l'emprunt à 100 % et pour les autres la Métropole le garantit à 85 % et les communes à 15 %.

#### 4) Attribution aux publics prioritaires

La ville d'Oullins est partie prenante de la gestion de la demande et des attributions, sur son territoire à plusieurs niveaux :

- La commune fait partie du collège 1 de la commission de coordination de la CIL de la Métropole de Lyon. A ce titre, elle est associée aux réflexions relatives à de la gestion de la demande et des attributions comme la mise en place de l'outil PELEHAS ou de la cotation.
- En 2018, la ville d'Oullins a délibéré pour faire partie des Services d'Accueil et d'Information des Demandeurs du PPGID, sur les niveaux 1 et 3. Les demandeurs de logement reçoivent une première information lors du dépôt de leur dossier et les travailleurs sociaux instruisent les demandes de priorisation et proposent un accompagnement social aux demandeurs relevant du public CCAS
- A l'automne 2023, la ville signera les conventions relatives à la gestion en flux des logements sociaux avec les 6 bailleurs auprès de qui elle a des réservations de logements.

Ces conventions seront l'occasion de rappeler les objectifs de la ville en termes de mixité sociale, de parcours résidentiel des ménages avec un fort ancrage sur le territoire et de résorption de l'habitat indigne.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), en vigueur depuis 2019, a fixé des objectifs d'attributions pour l'ensemble des réservataires de logements sociaux de la Métropole de Lyon. Pour les publics prioritaires, l'objectif de 25 % d'attributions à ces publics est largement dépassé sur l'ensemble de la Métropole (50 %). En tant que réservataire, la ville d'Oullins y est attentive lors de ses désignations. Cependant, le constat est fait que plusieurs logements réservés ville ou remis à disposition par les bailleurs, échappent aux ménages à faibles revenus. Les logements libérés relèvent majoritairement d'un financement PLUS ou PLS Ce constat est encore plus marqué lors de la livraison de programmes neufs, y compris sur des logements financés en PLAI eu égard à leurs loyers élevés.

En effet, il est à noter que sur le montage financier des opérations et notamment la répartition des financements (PLS, PLUS, PLAI) par typologie, les collectivités ont assez peu de marges de manœuvre.

De même, la CIA apporte une attention particulière aux personnes en situation de handicap. Cependant, les produits adaptés PMR sont insuffisants et inaccessibles aux ménages lorsqu'ils sont financés via du PLS. Il manque des produits adaptés au handicap en financement PLAI.

Les publics prioritaires seniors avec des petits revenus sont également exclus des logements intergénérationnels ou Rhône + souvent financés en PLUS ou PLS.

L'accès au logement social des publics prioritaires est également traité de façon partenariale sur la commune. Jusqu'en 2021, le CCAS et ses partenaires se réunissaient au sein des commissions prioritaires ILHA (Instance Locale de l'Habitat et des Attributions) pour échanger sur les situations de ménages cumulant des difficultés et relevant d'une priorisation CIA. L'objectif était d'aboutir à une solution de relogement.

Depuis fin 2022, les Commissions Sociales Territorialisées du Logement (CSTL) ont remplacé les commissions prioritaires. Leur vocation est d'apporter un appui technique aux travailleurs sociaux sur des situations complexes de ménages priorités au titre de la CIA.

Sur la commune d'Oullins, des opérations de réhabilitation d'envergure / démolition au sein du parc de logements de deux bailleurs sociaux, ont des impacts notables sur les attributions. Priorité est en effet donnée à ces ménages. De même, des relogements de locataires du parc privé ont été identifiés dans le cadre du projet urbain de la ZAC de la Saulaie.

Afin de répondre aux besoins, tant des bailleurs que du projet urbain, une instance inter-bailleurs a été créée et pilotée par la ville. Ces rencontres locales permettent également aux bailleurs de mieux appréhender les besoins du territoire et d'échanger sur des préoccupations communes.

### 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

#### **Article 1<sup>er</sup> - 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 :

#### **LA COMMUNE S'ENGAGE :**

##### - **En matière d'action foncière :**

- Propriétaire de très peu de foncier, la commune ne peut aller vers une politique de cession foncière marquée.

Sur de toutes petites opérations (1 à 2 logements), elle cherchera à favoriser des opérations d'habitat spécifique via des cessions ou baux emphytéotiques en lien avec des bailleurs et/ou opérateurs spécialisés (Femmes victimes de violence, habitat inclusif...).

- En revanche, elle s'engage, dans la continuité de ce qui est déjà fait, à assurer une veille très active et précise sur les DIA afin d'avoir recours autant que possible au DPU au profit des bailleurs sociaux.

##### - **En matière d'urbanisme et d'aménagement :**

- L'application des nouveaux seuils de déclenchement des SMS introduits à la modification n°3 du PLU-H, verra ses effets se concrétiser lors des PC instruits au cours du triennal en cours.

D'autre part, le planning opérationnel de la ZAC de la Saulaie permettra d'instruire plusieurs dossiers de logements aidés au cours du triennal, chaque îlot faubourien ayant une mixité programmatique ainsi qu'en terme de logements (BRS, LLS, accession libre).

##### - **En matière de financement de programmation :**

- La commune continuera à financer à hauteur de 35€/m<sup>2</sup>/SU, les logements en PLUS et PLAI et la contribution financière au PIG habitat dégradé sera élevée (cf + haut).

##### - **En matière d'attribution aux publics prioritaires :**

La ville d'Oullins poursuit son travail, en étroite collaboration avec les travailleurs sociaux œuvrant sur la ville, pour faire remonter les demandes de logement des publics prioritaires auprès des bailleurs sociaux et désigner des candidats relevant des critères de priorité.

Par ailleurs, la commune, déjà très investie dans le Dispositif Métropolitain de Lutte contre l'Habitat Indigne, se dote d'un Programme d'Intérêt Général (PIG), sur la période 2023-2026, qui va lui permettre de disposer d'un outil dédié pour lutter contre l'habitat indigne. Dans ce cadre, le suivi des ménages à reloger sera mené en lien plus étroit entre les services de la ville et l'opérateur Urbanis en charge d'animer le PIG.



En parallèle, la rédaction des conventions de réservations bailleurs, fin 2023, orientée notamment sur l'objectif de relogement des ménages en situation d'habitat indigne et va permettre d'outiller les attributions à ce public prioritaire.

Enfin, l'instance inter bailleurs, qui se réunit tous les trimestres, et le partenariat fort entre la Ville et ses bailleurs sociaux sont l'occasion d'échanger sur des situations, relevant bien souvent des critères de priorité et nécessitant de trouver une solution de relogement.

### **LES BAILLEURS SOCIAUX S'ENGAGENT A :**

- Rechercher des opportunités foncières et immobilières permettant le développement de logements sociaux
- Étudier en lien avec la commune le montage des opérations par la réalisation d'études préalables (capacité, programme, modalités d'intervention) pour les constructions et les opérations en acquisition-amélioration, en prenant en compte de manière prioritaire les enjeux environnementaux
- Travailler très en amont leurs projets avec la commune, pour veiller à leur insertion dans l'environnement et leur acceptabilité par les habitants
- Prendre part aux actions de communication visant à qualifier l'image du logement social
- Participer activement à la concertation autour des projets, en lien avec la collectivité

**ENGAGEMENTS :**

- Etat
- Métropole

Action foncière			
Engagements	Méthodes/outils	Calendrier prévisionnel	Signataire(s) du contrat concern(és) et partenaires
Etudier les possibilités de mobilisation du foncier de l'Etat en vue d'une mobilisation pour la production de LLS	Exploitation des données issues de l'inventaire immobilier de l'Etat de la DGFIP pour repérer des terrains	2023-2025	Etat
Accompagnement dans la prise en main d'outils et l'exploitation de données pour faciliter la stratégie foncière et la mobilisation de logements vacants (outils « UrbanSimul » et « Zéro logements vacants »)	UrbanSimul aide les collectivités dans la définition de leur stratégie de sobriété foncière (dent creuse, logements vacants, gisements potentiels, friches, et.). L'Etat et le Cerema organisent des formations annuelles de prise en main de l'outil.  L'outil « Zéro logement vacant » permet de suivre la vacance de longue durée et d'organiser des campagnes de sensibilisation en vue d'une remobilisation du parc vacant en faveur du LLS notamment. Des formations mensuelles de prise en main de l'outil sont organisées par l'Etat.	2023-2025	Etat + (métropole ? pour le ZLV)
Repérage des logements vacants	Mise en place d'un publipostage pour repérer les logements vacants sur l'ensemble du territoire métropolitain, afin d'inciter à la remise sur le marché et au conventionnement ANAH.	2023-2025	Métropole
Engager une réflexion sur le potentiel de surélévation	En cas d'études approfondie envisagée, une participation financière de l'Etat pourra être examinée.	2023-2025 ou 2026-2028	Bailleurs sociaux, commune, Etat
Poursuivre la politique foncière métropolitaine en faveur du développement du logement social	Suivre et repérer les DIA potentiellement intéressantes pour la réalisation de logements sociaux. Réaliser des consultations restreintes auprès de bailleurs sur les opportunités se présentant lors des mutations (DIA). Mobiliser l'enveloppe budgétaire foncière disponible, selon les règles en vigueur, pour le logement social (bail emphytéotique).  Mobiliser l'enveloppe budgétaire d'acquisition pour le compte de tiers au bénéfice de la commune ou des bailleurs sociaux qui souhaiterait développer une opération de logement social (préfinancement dans le cadre des préemptions),  Accompagner les bailleurs en permettant le développement de baux emphytéotiques lors de leurs acquisitions amiables pour la réalisation de logements sociaux.	Renouvellement annuel du budget	Métropole

Étudier les possibilités de mobilisation du foncier métropolitain	Repérage des fonciers avec la commune et les services métropolitains.		
Accompagner la commune pour le développement du logement social sur ses fonciers.	Accompagner la rédaction de cahiers des charges pour la consultation des opérateurs sur les fonciers communaux,	2023-2025	Métropole
<b>Urbanisme et aménagement</b>			
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, le zéro artificialisation nette)	Régulièrement	Etat
Favoriser la diversité de l'habitat dans les opérations d'urbanisme (ZAC, PUP)	Appliquer la stratégie Habitat qui repose sur l'application d'un principe de mixité dans les opérations d'aménagement, opérations sur fonciers maîtrisés et secteurs de projet nécessitant une intervention des collectivités territoriales notamment en produisant du logement locatif social.	2023-2025	Métropole
Accompagner les communes dans l'adaptation des outils d'urbanisme réglementaires	Travailler sur la pertinence des zonages réglementaires du PLUH. Travailler sur la révision ou la mise en place d'emplacements réservés pour le logement social (ER) et de secteurs de mixité sociale (SMS), afin de favoriser la production des logements sociaux.	2023-2025	Métropole
Communiquer sur les financements mobilisables pour le soutien à l'aménagement à travers des dispositifs nationaux	Communication sur les modalités de sollicitation des « fonds friche », « fonds vert », « fonds sobriété foncière », etc.	Régulièrement	Etat
Mobiliser les dépenses déductibles du prélèvement	Pour la triennale 2023-2025, les dépenses déductibles du prélèvement connues pour l'instant sont de XXXX euros (dépenses déclarées pour 2023 et 2024) pour un potentiel total estimé à environ un million d'euros. Les dépenses à déduire du prélèvement 2025 seront connues au moment de la déclaration l'année 2024.	2023-2025	Commune
Mobiliser le fond du Plan d'urgence pour le logement et l'immobilier	Permettre le rachat des logements initialement prévus par les promoteurs en vente libre des opérations en difficulté, par des bailleurs ou la Foncière Solidaire, en vue de produire des logements locatifs sociaux en PLS ou BRS, en abondant au financement de ces opérations.	2023- 2024 (selon consommation de l'enveloppe)	Métropole
Mobiliser les financements de droit commun du logement social	Apporter un soutien financier aux opérations PLUS et PLAI dans le cadre des enveloppes annuelles dédiées (programmation pluriannuelle d'investissement de la Métropole) et contractualisées avec l'État dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'État et de l'Anah prise en 2006 et renouvelée en 2021 pour la période 2021-2026	2023-2025	Métropole

Mobiliser les financements complémentaires en faveur de l'Habitat spécifique	Mobiliser, pour les projets ayant reçu un avis favorable en Instance du protocole de l'Habitat spécifique (IPHS), un financement complémentaire (PLAI-adapté et subventions majorées de la délégation)		
Prioriser les agréments des communes signataires d'un CMS	Instruire en priorité les opérations des communes signataires d'un CMS dans le cadre de la programmation annuelle des aides à la pierre (guichet unique aides Métropole et État),	2023-2025	Métropole
Soutien à la surélévation du parc public existant	Possibilité d'apporter des aides complémentaires afin de permettre le développement d'opérations de surélévation du parc social existant	2023-2025	Métropole
Garanties d'emprunt	Apporter des garanties d'emprunt à 100 % pour les opérations menées par les OPH Métropolitains (EMH, GLH, LMH) et à 85 % pour les autres (ESH). Ces garanties sont définies par la délibération n° 2016-1466 du 19 septembre 2016.	2023-2025	Métropole
Mobiliser les dispositifs de conventionnement du parc privé ANAH	Accompagnement et financement en cas de travaux au conventionnement ANAH des logements privés.  Communication, soutien à la plateforme louersolidaire.fr	2023-2025	Métropole
<b>Attributions aux publics prioritaires</b>			
Principes d'attribution des logements sociaux aux publics prioritaires	Une conférence intercommunale du logement (CIL) a été instaurée par la Métropole de Lyon. Celle-ci a défini et veille à la mise en œuvre : <ul style="list-style-type: none"> <li>- De la politique d'attribution et de la Convention intercommunale d'attribution (CIA), qui implique pour chaque réservataire et bailleur d'attribuer notamment 25% de logements aux publics prioritaires ;</li> <li>- De la gestion de flux des droits à réservation des logements sociaux et de la cotation de la demande de logements sociaux à partir du 1er janvier 2024.</li> </ul> Les documents cadre (PPGID et CIA) arrivent à échéance fin 2024 et seront réécrits pour la période 2025/2031. Cela sera l'occasion, entre autres, de revoir les catégories de publics prioritaires, de retravailler les objectifs d'attribution (notamment aux communes), de revoir les participants au Service d'accueil et d'information des demandeurs, et d'ouvrir de nouveaux chantiers.	2023-2025	Métropole

## **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

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Oullins correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 224 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### **Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025**

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 224 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.

Oullins	Nombre de résidences principales 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Nombre de logements sociaux selon l'inventaire SRU 2022	Taux SRU 2022	Nombre de LS manquants	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
	13 157	2614	19,87%	676	33%	224

### **Objectifs qualitatifs de rattrapage**

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 68 logements PLAI et un maximum de 67 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 - Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre 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)

### **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 :

Opération/Bailleur	Adresse opération	Nombre logement	Nombre LLS	PLAI	PLUS	PLS	BRS	Observation année financement
ICF	69 Boulevard Emile Zola CN		10	2	4	4		2020 excédent précédent triennal
LMH	3 rue de la République AA		6					2021 idem
YOUSE / SFHE	6 rue Fleury CN		41					2023-2024
ICF	Rue Francisque Aynard CN	18					18	2024
ICF	5 Chemin des Chassagnes AA		4			4		2023
GLH	76 Grande Rue AA		5	2	3			2023
Alliade Habitat	19 rue Dubois Crancé AA		6	6				2023-2024
LMH	4 avenue de la Californie AA		4					2023/2024
LMH	161 Grande rue / 1 rue de la Sarra AA		9					2023/2024
Adoma	ZAC de la Saulaie Ilot 4 – CN		84	84				2024/2025
Bailleur non défini	ZAC de la Saulaie Ilot 4 – CN		10			10		2025

Bailleur non défini	ZAC de la Saulaie Ilot 4 – CN		28					
GLH	ZAC de la Saulaie Ilot 2 – CN		34					2025
Bailleur non défini	95 rue du Buisset AA		7					2024-2025 Habitat inclusif
<b>TOTAL</b>			<b>248</b>				<b>18</b>	

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 ville prendra l’initiative de réunir le comité de suivi.

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

En parallèle des instances de suivi du Contrat de Mixité Sociale, le CCAS d'Oullins, aborde la question globale des attributions, chaque trimestre, lors de l’instance inter-bailleurs qu’il anime. Tous les deux mois, les situations les plus complexes des publics prioritaires, sont étudiées en Commissions Sociales Territorialisées du Logement de l’Instance Locale de l’Habitat et des Attributions (ILHA).

Une assemblée générale de l’ILHA devrait être organisée, courant 2024, à l’échelle de la CTM Lômes et Coteaux du Rhône. Ce sera l’occasion de faire le bilan des demandes et attributions sur ce territoire.

##### 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 eu pour objet l'acte initial.

Le **date**

*ÉTAT*

Fabienne BUCCIO,  
Préfète de la région Auvergne-  
Rhône-Alpes, Préfète du Rhône  
Signature

*COMMUNE*

Clotilde POUZERGUE  
Maire, Conseillère  
Métropolitaine  
Signature

*EPCI*

Prénom Nom  
Qualité  
Signature

VILOGIA SA D'HLM  
Monsieur Romain ALBERT,  
Directeur Territoire Auvergne  
Rhône Alpes.

Immobilière Rhône-Alpes,  
Madame Anne WARSMANN  
Directrice générale

ICF HABITAT SUD-EST MEDITERRANEE,  
Madame Sophie MATRAT,  
Présidente du Directoire


Le groupe CDC HABITAT  
Madame Anne CANOVA,  
Directrice Régionale

La SEMCODA,  
Madame Nadia DIAF,  
Directrice de la Gestion  
Immobilière

L'OPH de la Métropole de LYON,  
Monsieur Vincent CRISTIA, Directeur  
Général



GRANDLYON HABITAT Office  
Public de l'Habitat,  
Monsieur Jean-Noël FREIXINOS,  
Directeur Général

Envoyé en préfecture le 20/12/2023  
Reçu en préfecture le 20/12/2023  
Publié le   
ID : 069-216901496-20231214-20231214\_16B-DE