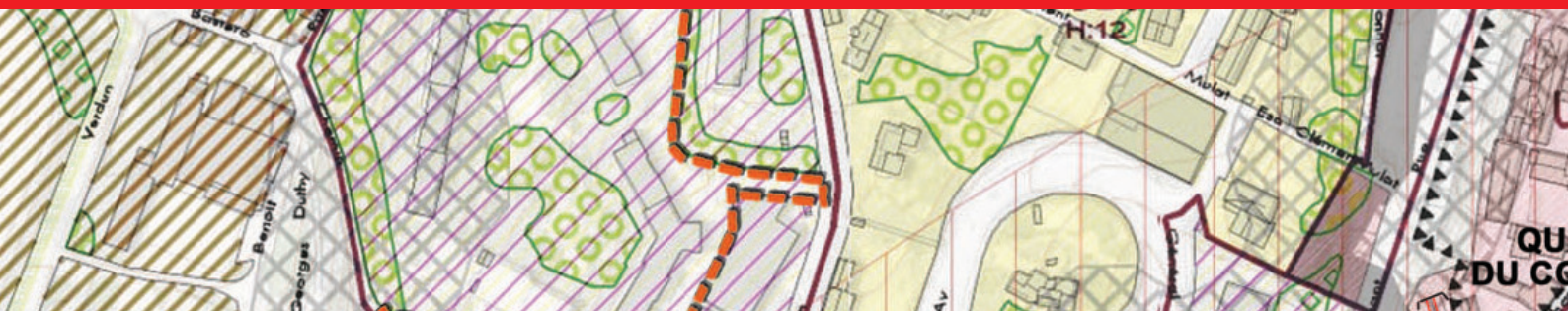


LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE ET LE PLU DU GRAND LYON



Guide à l'attention des
■ PORTEURS DE PROJET



Les modifications n° 6 et n°7 du règlement du plan local d'urbanisme du Grand Lyon ont permis la mise en œuvre, sur le territoire communautaire, du dispositif édicté à l'article L.123-1 16e du code de l'urbanisme relatif à la diversité de l'habitat, sous la dénomination « secteurs de mixité sociale ».

→ Réglementer mais après ? Mettre en œuvre efficacement le dispositif entrepris...

Afin d'assurer la meilleure cohérence de gestion de ce dispositif au niveau de l'agglomération, il convient d'établir une méthode ou un processus d'instruction des dossiers soumis à cette obligation de mixité; cette méthode doit être partagée par les différentes collectivités et services amenés à contribuer à l'instruction des dossiers, mais aussi par les constructeurs et aménageurs auxquels cette obligation s'impose.

Une prise en compte à tout le moins partielle, par l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative à la réforme des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol, de l'article L.123-1 16e précité, rend en effet indispensable une approche claire et concertée sur la façon dont cette obligation doit être gérée par les partenaires à l'acte de construire.





1

LE CONTENU DE LA RÈGLE DE MIXITÉ SOCIALE SUR LE TERRITOIRE DU GRAND LYON

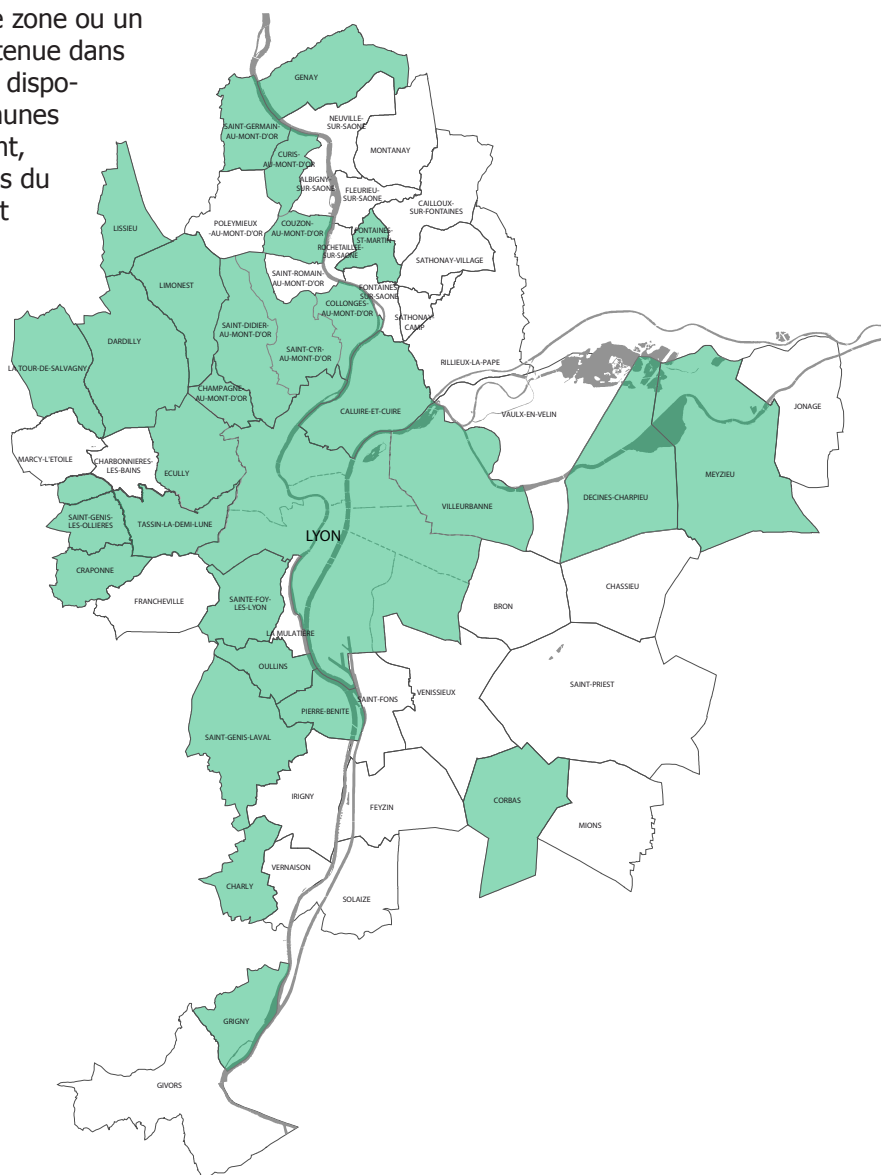
Une règle territorialisée...

1. OÙ S'APPLIQUE LA RÈGLE ?

Il s'agit ici de déterminer **le champ d'application territorial de la règle** : De la lettre même du texte sus-référencé, le dispositif connaît une application territorialisée puisque la règle écrite n'est applicable dans ses prescriptions générales édictées au sous-paragraphe « c » du paragraphe 5 et dans ses prescriptions quantitatives figurant dans l'annexe « servitude d'urbanisme particulière » sous la rubrique « secteurs de mixité sociale » que **dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement du plan local d'urbanisme.**

Une application générale à une zone ou un secteur de zone n'a pas été retenue dans l'architecture réglementaire du dispositif, pour permettre aux communes membres d'adapter précisément, dans le respect des orientations du PLH élaboré par l'établissement public de regroupement et de l'article 55 de la loi SRU, le développement d'une offre en logements diversifiés correspondant tant aux besoins exprimés sur l'agglomération qu'aux caractéristiques urbaines et sociales et aux projet d'aménagement développés sur leur territoire.

C'est donc la mise en relation des dispositions générales (chapitre 2) et spéciales (annexe « servitudes d'urbanisme particulières ») du règlement écrit et des secteurs territoriaux du règlement graphique qui déterminent le champ d'application territorial de la règle ainsi configurée.



2. CONTENU DE LA RÈGLE

→ UN POURCENTAGE DE SHON DES PROGRAMMES D'HABITATION DOIT ÊTRE AFFECTÉ AU LOGEMENT SOCIAL ...

Dans les secteurs ainsi identifiés, un pourcentage minimum de la surface hors œuvre nette totale des programmes de construction ou d'aménagement à destination d'habitation doit être affecté à des logements locatifs financés par des prêts aidés ou conventionnés par l'État.

Il s'agit d'une **obligation de faire** opposable à toute opération d'aménagement ou de construction à destination d'habitation ; contrairement aux « ER logements » ce dispositif ne rend pas obligatoire la mise en œuvre d'une destination particulière, en l'espèce l'habitat ; toute autre destination admise par les articles 1 et 2 du règlement peut donc être édictée dans un « secteur de mixité sociale » sans que le maître d'ouvrage ne soit contraint d'affecter tout ou partie de la SHON du programme ainsi réalisé à du logement social. Ainsi, un programme de construction à destination de bureaux n'entraîne aucune obligation d'affecter une partie de la SHON au logement social ; il en est de même pour toute construction dont la destination est étrangère à l'habitation.

Ce n'est que dès lors que le pétitionnaire décide d'affecter tout ou partie de la construction à la destination « habitation » que l'obligation de mixité s'impose à ce dernier. Cette interprétation ressort clairement des termes mêmes de l'article L. 123 - 1 16^e du code de l'urbanisme et diffère fondamentalement des « ER logements » pour lesquels l'obligation de faire édictée par ce dispositif contraint le pétitionnaire, s'il désire construire, à réaliser un programme à destination d'habitation conformément aux dispositions édictées par le règlement.

Le pourcentage et les catégories de logements à usage locatif sociaux à réaliser établis selon leurs modalités de financement **varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement** déterminé par la SHON totale de celui-ci affecté à l'habitation dans les conditions définies par le tableau figurant dans l'annexe « servitude d'urbanisme particulière » sous la rubrique « secteurs de mixité sociale ».

→ L'élément de référence est **la taille du programme de construction** ou d'aménagement à réaliser mesurée à l'aune de la SHON développée par le constructeur ou l'aménageur.

Ce pourcentage s'exprime au moyen de valeurs déterminées par des seuils en-deçà ou au-delà desquels cette obligation de faire est :



- soit absente, si la SHON totale développée par le programme de construction ou d'aménagement est inférieure au seuil indiqué dans le tableau figurant dans l'annexe «servitude... » : en ce cas, aucun logement social ne peut être exigé.

- soit présente, si la SHON totale développée par le programme de construction ou d'aménagement est égale ou supérieure au seuil indiqué dans le tableau précité : à partir et au-delà de ce seuil au seuil, un pourcentage de logement social sera requis.

→ LES CATÉGORIES DE PRODUITS EXIGÉES

C'est également fonction de la valeur des seuils retenus dans le tableau précité, atteints ou non par le programme de construction ou d'aménagement, que les catégories de logements sociaux établies en fonction de leurs modalités de financement seront pareillement exigées.

Dans le cas général, et pour les opérations que l'on pourrait qualifier « de petite ou moyenne importance », le pourcentage de logements sociaux peut être distribué entre trois catégories de financement public : PLS, PLUS, PLAI.

Pour les opérations dépassant un certain seuil de SHON, le pourcentage de logements sociaux ne sera distribué qu'entre deux catégories de financement public : PLUS, PLAI.

Il s'agit par là de préserver de façon réaliste, en fonction de la taille de l'opération, la mixité sociale dans l'occupation du programme ainsi réalisé et la faisabilité économique du projet de construction ou d'aménagement supportant cette mixité.

L'exemple suivant éclairera les propos ci-dessus référencé de façon concrète.
Liste des secteurs de mixité sociale (ART L123-1-16^e) commune x

Numéro de secteur	Taille du programme	Taux minimal de SHON affecté au logement Aidé	Catégorie de logement aidé
1	De 1000 m ² à 2000m ² de SHON	20%	PLAI ou PLUS ou PLS
1	De 2000 m ² à 3000m ² de SHON	25%	PLAI (25% au moins) et PLUS
1	Plus de 3000 m ² de SHON	30%	PLAI (25% au moins) et PLUS

3. QUELLES SONT LES OPÉRATIONS CONCERNÉES PAR L'OBLIGATION DE MIXITÉ ?

→ LA SERVITUDE S'IMPOSE TANT AUX OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION QUE D'AMÉNAGEMENT

On détermine ici **le champ d'application matériel** de la règle en caractérisant les constructions, travaux ou ouvrages soumis à cette servitude.

Le sous-paragraphe c.2 alinéa 1er précise que « ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la SHON affectée à l'habitat, autorisé à compter de la date d'approbation de la modification n° 6 ou 7 du plan local d'urbanisme ».



a) Les opérations d'aménagement

Il s'agit de toute division de terrain en vue de construire, quelle que soit la procédure autorisant cette division : division foncière, lotissement, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine...

La soumission des divisions foncières à la « servitude de mixité sociale » permet de répartir plus soupagement le pourcentage imposé par le règlement sur une ou plusieurs escalopes foncières comprises dans le périmètre de l'opération en fonction des contraintes propres à celle-ci.

Ce dispositif trouvera principalement à s'appliquer :

- dans les zones d'aménagement concerté, où les terrains destinés à recevoir des logements aidés seront alors cédés par l'aménageur à un constructeur social lequel construira alors directement le programme destiné à recevoir ces logements.
- dans les lotissements à dominante pavillonnaire, où l'obligation de mixité ne peut être remplie à l'échelle de chaque construction.

C'est l'autorité concédante pour les zones d'aménagement concerté et l'autorité chargée d'instruire et de délivrer les permis de construire dans les autres cas qui choisira d'imposer l'obligation de mixité :

- soit à l'aménageur, et à l'échelle de l'opération, par la cession d'un ou plusieurs terrains destinés recevoir des logements sociaux ;
- soit au moyen du permis de construire, à chaque programme de construction à destination d'habitation édifiée sur des lots compris dans cette opération d'aménagement.

b) Les opérations de construction

La servitude de mixité sociale concerne donc :

- tant les **constructions neuves**,
- que les **travaux d'aménagement, d'extension ou de surévaluation des constructions existantes** dès lors que ces travaux créent une surface hors œuvre nette affectée à l'habitation égale ou supérieure aux seuils édictés dans le tableau de l'annexe « servitudes d'urbanisme particulières » sous la rubrique « secteurs de mixité sociale article »L. 123-1 16^e.

Il convient d'observer que **la surface hors œuvre nette à destination d'habitation existante**, abritée par la construction dont l'aménagement, l'extension ou la surévaluation est envisagée, **ne doit pas être comptabilisée** dans le calcul exposé à l'alinéa précédent ; ceci même dans le cas où les logements existants font notamment l'objet d'une réhabilitation « lourde » et à cette occasion d'une répartition par type de logements profondément modifiée.

Seule la SHON à destination d'habitation générée par l'aménagement, l'extension ou la surévaluation de la construction existante doit être retenue pour ce calcul.

On remarquera donc que la transformation, d'une surface hors œuvre nette affectée à une destination étrangère au logement, en SHON destinée à l'habitat doit au contraire être comptabilisée.

TOUS LES LOGEMENTS SONT SOUMIS Y COMPRIS LES LOGEMENTS FOYERS, TELS QUE FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS, FOYERS POUR PERSONNES ÂGÉES, RÉSIDENCES ÉTUDIANTES, À L'EXCEPTION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF (EHPAD...).

c) Les catégories de logements concernés par la servitude

→ IL S'AGIT DES CATÉGORIES DE LOGEMENTS DÉFINIS À L'ARTICLE R.111-1-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Cet article dispose en son deuxième alinéa que « constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5 ».

Cette définition est expressément extensive, puisqu'elle concerne tout type de logements, y compris les foyers de jeunes travailleurs ou pour personnes âgées, à la seule exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle.

Elle est, par ailleurs, en cohérence avec le dispositif réglementaire du plan local d'urbanisme du Grand Lyon qui, dans l'annexe-lexique contenue dans le chapitre 2 du règlement, comprend dans « destination - habitation » les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...).

Sont, a contrario, exclues de cette définition l'hébergement hôtelier et les équipements publics ou d'intérêt collectif que peuvent, par exemple, constituer les EHPAD, alors même que les « résidences seniors » ou les résidences étudiantes sont, elles, soumises à l'obligation de mixité.

ATTENTION : SELON LE PLU COMMUNAUTAIRE, LES LOGEMENTS SOCIAUX RÉPONDANT À L'OBLIGATION DE MIXITÉ SONT EXCLUSIVEMENT LES PLAÏ, PLUS ET LES PLS !

→ LES CATÉGORIES DE LOGEMENTS DÉFINIS PAR LA RÈGLE LOCALE

Seuls répondent à l'obligation de mixité, les logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État énuméré par la règle locale : **PLAI, PLUS, PLS** et les « dispositifs équivalents à intervenir ».

Cette énumération est strictement limitative, de sorte que toutes autres catégories de prêts pouvant constituer une aide à la réalisation de logements, intermédiaires par exemple, ne répond pas à cette définition.

Les « dispositifs équivalents à intervenir » cités par la règle locale (sous-paragraphe « c.1 » in fine), ont simplement vocation à anticiper d'éventuelles évolutions législatives ou réglementaires créant de nouvelles catégories de prêts destinés à se substituer, à modifier ou à compléter les catégories existantes énumérées par la règle, et non comme l'ont parfois cru certains pétitionnaires de rassembler sous une formulation générique d'autres catégories de prêts pouvant également présenter une vocation sociale en facilitant, par exemple, l'accession.

Les débats successifs autour de l'élargissement éventuel du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU à d'autres catégories de prêts ou de logements se sont conclus par une application stricte du dispositif national ; la règle locale ne saurait valablement l'assouplir, sauf à remettre en cause les objectifs clairement définis de la loi : assurer une diversité sociale effective sur un territoire déterminé.

Il conviendra d'être particulièrement clair avec les demandeurs sur ce champ d'application particulier du dispositif local.

4. S'AGISSANT DES MODALITÉS DE RÉALISATION DE LA SERVITUDE

Le texte laisse une grande liberté aux partenaires puisqu'il prévoit que « la servitude de mixité sociale est mise en oeuvre :

- soit par **la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés** ;
- soit par **la cession du terrain d'assiette** sur lequel sera construit ledit programme de logement locatif aidé à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Cette règle alternative entend répondre au champ d'application matériel du dispositif qui soumet à l'obligation de mixité tant les opérations de construction que les opérations d'aménagement.

Le premier terme de l'alternative (réalisation directe du programme de logements locatifs aidés) concernera principalement les constructeurs, qui, dans le cadre d'un permis de construire, édifieront, le plus souvent sous le régime de la VEFA, les logements aidés avant de les rétrocéder à un ou plusieurs organismes de logements sociaux.

Le second terme de l'alternative (cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logement à un organisme) concernera au contraire indifféremment tant les constructeurs que les aménageurs et autres lotisseurs qui céderont, en application de l'autorisation d'aménagement, des terrains destinés à recevoir des logements aidés construits alors par l'organisme ayant acquis ces terrains.

5. APPLICATION DANS LE TEMPS DE LA SERVITUDE

La servitude s'applique aux programmes de construction ou d'aménagement autorisés à compter de la date d'approbation de la modification n° 6 ou 7 du plan local d'urbanisme. Il va sans dire que le dispositif est opposable à toutes les autorisations successives liées au projet : permis initial bien sûr, mais également permis de construire modificatif délivré à compter de l'opposabilité de la modification.

LES ATTENTE VIS À VIS DU PÉTITIONNAIRE

Il s'agit de s'inscrire dans une démarche concertée avec la commune ou son service instructeur DDT et avec le Grand Lyon, le plus en amont possible

1. Systématiser les examens concertés préalables pour les dossiers d'aménagement et de construction :

Dans le cadre de son assistance aux communes et sur le thème récurrent de la « qualité urbaine » portée par le nouveau règlement de PLU, le Grand Lyon offre aux communes membres de recourir à la procédure de « l'architecte conseil » sous la forme d'un examen préalable au dépôt des projets de construction ou d'aménagement présentant un enjeu urbanistique particulier.

Cet examen concerté regroupe le plus souvent à leur demande, outre l'architecte précité, l'ensemble des services communautaires, les services communaux, le pétitionnaire et ses représentants.

■ L'INFORMATION DU DEMANDEUR :

Dès les premiers contacts avec le candidat constructeur ou aménageur, son attention sera attirée sur l'obligation de mixité liée à la localisation du projet dans un « SMS » pour l'inviter à :

- prendre en compte cette obligation dans le montage juridico-financier de son projet ;
- entreprendre toutes diligences permettant la bonne fin de cette obligation tant en direction des services communaux et communautaires compétents que des organismes susceptibles de se porter acquéreur du logement aidé ou encore des organismes bancaires si le candidat décide de porter lui-même des PLS « investisseurs ».

Cette instance constitue un lieu particulièrement propice à l'examen concerté entre les collectivités et le demandeur pour échanger sur les conditions dans lesquelles celui-ci met en oeuvre l'obligation de mixité imposée par le règlement local.

■ L'INFORMATION ENTRE LE GRAND LYON ET LES SERVICES INSTRUCTEURS :

Elle portera :

- sur la connaissance même du projet que peut détenir une ou plusieurs d'entre elles,
- sur l'état d'avancement des contacts entre le vendeur et l'acquéreur des logements sociaux, organismes HLM ou investisseur privé (PLS uniquement) ;
- sur les diligences administratives entreprises par le promoteur et/ou l'acquéreur pour l'obtention de la décision de financement/d'agrément pour faire du logement social, si développement unique de ce produit.

Outre les pièces susceptibles d'être réclamées au titre de la demande (cf. supra), l'examen concerté préalable portera une attention toute particulière à l'environnement du dossier dans ses différentes dimensions (administratif, juridique, événementielles -l'état des négociations demandeur/ organisme).

C'est dans le cas général à l'occasion de la ou des réunion(s) de faisabilité précédant le dépôt de la demande que **l'ensemble des informations détenues par chacun sera mutualisé** ; c'est toujours à l'occasion de cette réunion que les diligences du pétitionnaire relativement à l'obligation de mixité selon les orientations souhaitées par les collectivités, seront examinées (= constat de la « bonne foi réglementaire » du pétitionnaire)

2. Instruction de la demande :

- permis de construire si VEFA: il sera demandé au pétitionnaire de produire un tableau de SHON (Cf. ci-dessous),
- permis de construire si cession d'une assiette foncière à un organisme par le constructeur : état des négociations entre le constructeur et le bailleur social concernant la cession de l'assiette foncière.
- permis d'aménager : présence dans le dossier de demande ou absence de pièces de nature à justifier que le lotisseur souhaite mettre en œuvre l'obligation de mixité (règlement du lotissement, tableau de SHON...),
- zone d'aménagement concerté : stipulations de la convention relatives à la prise en compte par l'aménageur de l'obligation liée à l'existence d'un SMS.

Le « tableau de SHON déclaratif » de l'article R.431-16 1 : seul moyen pour l'administration de vérifier le respect de la servitude

PERMIS DE CONSTRUIRE EXEMPLE DE LA VILLE DE LYON ANNEXE SECTEUR DE MIXITE SOCIALE

Dans quel cas utiliser cette annexe ?

Conformément à l'article R.431-16-1 du Code de l'Urbanisme relatif à la composition du dossier de Permis de Construire, lorsque la demande de permis porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé ou dans un secteur délimité pour la réalisation de logement social, au titre des articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme et en application du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Lyon (chapitre 2, section 3, paragraphe 5 c et d des dispositions communes), le tableau suivant doit être fourni dans le dossier de Permis de Construire :

SHON PROJET	TAUX	SHON PROJET	TYPE DE FINANCEMENT			
			SHON LIBRE	SHON PLS	SHON PLUS	SHON PLA1
< 1 500 m ²	0 %					
1500 → 2500 m ²	20 %					
> 2 500 m ²	25 %					

Conformément à l'article L.462-2 du Code de l'Urbanisme, le respect des surfaces et de leur ventilation par type de financement fait l'objet d'un recensement au dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

L'articulation entre ce texte et l'article L.123-1 16e du code de l'urbanisme n'est donc pas assurée de façon très satisfaisante puisque la mise en œuvre du dispositif local relatif à la mixité sociale, ne donne lieu à ce jour à la production d'aucune pièce complémentaire permettant d'en vérifier l'application à l'exception, pour les seuls permis de construire, d'un «tableau de SHON » rendu obligatoire par l'article R.431-16 1 du code de l'urbanisme ainsi rédigé :

« Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées (...) dans un secteur délimité en application de l'article L.123-1 16e, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la

surface de plancher hors oeuvre nette des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.»

➔ LE PÉTITIONNAIRE S'ENGAGE ...

Il s'agit de l'application du **régime déclaratif** au droit des sols, selon lequel **le pétitionnaire s'engage à respecter l'obligation réglementaire considérée, en l'espèce l'obligation de mixité**, conçu comme un résultat à atteindre, sans toutefois que l'administration ne puisse réclamer pendant l'instruction du dossier des pièces rendant possible la vérification du caractère effectif de la prise en compte de cette obligation et la mise en œuvre par le promoteur ou l'aménageur de diligences à cette fin.

3. Pendant la vie du projet

Si le montage n'est pas validé et / ou si les négociations avec un bailleur social n'ont pas abouties à la fin de l'instruction du permis de construire, le pétitionnaire pourra être régulièrement questionné par la ville ou le Grand Lyon sur son obligation de mixité, au minimum :

- à la déclaration d'ouverture du chantier, par la commune
- au travers du suivi de la programmation de logements sociaux, par le référent habitat du Grand Lyon

Le pétitionnaire s'engage en parallèle à informer la commune et / ou le Grand Lyon dès la finalisation d'un accord avec un bailleur ou dès qu'il envisage de demander un agrément PLS.

4. Que se passe-t-il en cas de non-respect par le demandeur de son obligation de mixité :

- permis de construire : refus du certificat de recensement ; verbalisation sur la base des articles L.160-1 et L.480- 4 du code de l'urbanisme.
- autres demandes : verbalisation sur la base des articles L.160-1 et L.480-4 du code de l'urbanisme.

En l'absence de régularisation possible, un procès-verbal doit être dressé sur le fondement des articles L.160-1 et L.480-4 puis transmis au procureur ou son substitut qui diligentera, en tant que de besoin, des poursuites pénales devant le tribunal correctionnel. Dans la pratique, la collectivité rencontrera profitablement ce magistrat du parquet pour lui signifier l'intérêt dans ce cas particulier de poursuivre l'infraction pénale.

Les 2/3 des ménages du Grand Lyon ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources permettant d'accéder à un logement social (PLUS ou PLAII). La production doit donc majoritairement s'orienter sur ces deux produits.



3

LE LOGEMENT SOCIAL CONCERNÉ PAR LA SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE

L'objectif fixé au logement social est d'offrir une solution logement à loyer modéré permettant d'accueillir les ménages qui ne peuvent pas toujours se loger dans le marché privé, par :

- **des loyers plafonnés** pour permettre l'accès aux personnes les plus modestes (condition de plafond de ressources),
- **des modalités de financement réglementées** : l'agrément de l'Etat permet aux opérateurs sociaux et autres maîtres d'ouvrages agréés de bénéficier de prêts bonifiés et de l'attribution d'aides de différents partenaires.

De plus en plus, le logement social satisfait des exigences :

- **qualitatives** (performance environnementale notamment) permettant de réduire les charges des locataires
- **d'accessibilité** pour les personnes à mobilité réduite (handicapées et âgées)

Les logements sociaux sont désignés par le type de financement mobilisé pour leur construction. Cela détermine les publics auxquels ils sont destinés (au regard de leurs ressources) et les montants de loyers pratiqués.

Il existe trois principaux types de logements aidés selon le prêt qui les finance :

● **PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration**

Destiné aux ménages les plus modestes

→ Maîtres d'ouvrage potentiels : Opérateurs HLM, SEM, Collectivités et organismes agréés par la Préfecture.

● **PLUS : Prêt Locatif à Usage Social**

Destiné aux ménages modestes

→ Maîtres d'ouvrage potentiels : Opérateurs HLM et Société d'Economie Mixte (SEM), collectivités

● **PLS : Prêt locatif Social - offre locative intermédiaire adaptée aux marchés tendus**

Destiné aux ménages dont les revenus peuvent être supérieurs de 30% à ceux du PLUS, c'est l'offre intermédiaire entre le social et le marché privé.

→ Maîtres d'ouvrage potentiels : Opérateurs HLM et SEM, particuliers et opérateurs privés.



- **PLS institutionnel** : Il fonctionne comme le PLUS et PLAI avec des plafonds de loyers et de ressources différents. Les bénéficiaires de ces PLS sont les bailleurs sociaux et les SEM dont la vocation est de gérer à long terme ces logements qui restent par conséquent dans le parc locatif.

- **PLS investisseur** : Le bénéficiaire est un investisseur (personne privée, physique ou morale, particuliers ou opérateurs immobiliers), à qui est vendu un produit fiscal combinant prêt PLS et avantages fiscaux (TVA à 5,5 %, exonération de Taxe Foncière sur Propriétés Bâties à 15 ans). En contrepartie, le propriétaire bailleur s'engage à louer à des loyers limités à des locataires sous conditions de ressources, sur une durée limitée (15 ans minimum). Ce parc est donc non pérenne à long terme.

NE SONT PAS DU LOGEMENT SOCIAL :

→ Les produits d'investissement locatif, de type dispositif Scellier, ne sont pas considérés comme des logements locatifs sociaux.

→ Les produits d'accession sociale de type PSLA : Prêt Social Location Accession ou encore les prêts et aides directes à l'accédant (PTZ+...)

LES ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL SUR LE GRAND LYON

AIN HABITAT

7 rue de la Grenouillère - BP 1105 -
01009 BOURG EN BRESSE CEDEX
Tél : 04 74 22 80 90 -
Fax : 04 74 23 03 70

*

ALLIADE HABITAT

173 avenue Jean Jaurès - 69364 LYON
CEDEX 07
Tél : 04 72 89 22 22 -
Fax : 04 72 78 30 28

*

BATIGERE RHONE-ALPES

31 bis rue Bossuet -
69415 LYON CEDEX 06
Tél : 04 72 83 47 53 -
Fax : 04 72 83 47 59

*

CITE NOUVELLE

13 place Jean Jaurès -
42029 ST ETIENNE CEDEX 1
Tél : 04 77 42 37 80 -
Fax : 04 77 42 37 81

*

DYNACITÉ - OPH DE L'AIN

390 boulevard du 8 mai 1945 -
01013 BOURG EN BRESSE CEDEX
Tél : 04 74 45 89 89 -
Fax : 04 74 45 89 79

*

ERILIA

72 bis rue Perrin Solliers
13291 Marseille cedex 6
Tél : 04.91.18.45.45

*

GRANDLYON HABITAT

191-193 cours Lafayette - BP 6456 -
69413 LYON CEDEX 06
Tél : 04 72 74 68 00 -
Fax : 04 72 74 68 02

*

HABITAT BEAUJOLAIS VAL-DE-SAONE

13 rue Claude Bernard - BP 165 - 69656
VILLEFRANCHE S SAONE CEDEX
Tél : 08 25 81 52 75 -
Fax : 04 74 60 63 06

*

HABITAT et HUMANISME / REGIE NOUVELLE

9, rue Mathieu Varille
69007 Lyon
Tél : 04.72.71.16.18

*

HMF RHONE-ALPES

75 rue Laennec - 69373 LYON CEDEX 08
Tél : 04 72 78 22 00 -
Fax : 04 78 00 70 33

*

ICF SUD-EST MEDITERRANEE

107-109 Bd Vivier Merle
69003 Lyon
Tél : 04.72.10.64.80

*

IMMOBILIERE RHONE-ALPES

10 rue Gilbert Dru - 69007 LYON
Tél : 04 72 80 54 80 -
Fax : 04 78 61 13 23

*

OPAC DU RHONE

194 rue Duguesclin -
69433 LYON CEDEX 03
Tél : 04 78 95 52 00 -
Fax : 04 78 62 29 90

*

OPH 38 - ISERE

47 avenue Marie Reynoard - BP 2549 -
38035 GRENOBLE CEDEX 2
Tél : 04 76 20 50 50 -
Fax : 04 76 09 43 46

*

PORTE DES ALPES HABITAT

1 rue du Maréchal Koenig - BP 11 -
69802 ST PRIEST CEDEX
Tél : 04 72 23 31 80 -
Fax : 04 72 23 31 85

*

RHONE-SAONE HABITAT

26 bis rue Camille Roy -
69362 LYON CEDEX 07
Tél : 04 26 59 05 05 -
Fax : 04 26 59 05 50

*

S.A.C.V.L.

Société Anonyme de Construction
de la Ville de Lyon
36 quai Fulchiron
BP 5001
69245 Lyon Cedex 05
Accueil : 04 72 77 34 34

*

SACOVIV (SEM)

9 rue Emile Zola - BP 38 -
69632 VENISSIEUX CEDEX
Tél : 04 72 21 19 00 -
Fax : 04 72 21 19 05

*

SAHLMAS

21 rue d'Aubigny - 69003 LYON
Tél : 04 72 36 00 03 -
Fax : 04 72 33 76 64

*

SA REGIONALE D'HLM DE LYON

20 quai Jean Moulin - BP 2072 - 69226
LYON CEDEX 02
Tél : 04 78 37 63 02 -
Fax : 04 78 38 22 79

*

SCIC HABITAT RHONE-ALPES

84 boulevard Vivier Merle - 69485 LYON
CEDEX 03
Tél : 04 78 95 99 20 -
Fax : 04 78 62 35 90

*

SEMCODA

9 rue de la grenouillère - BP 1007
01009 BOURG EN BRESSE
Tél : 04.74.22.83.31

*

SFHE Arcades

23, rue Jules Valles
69 100 Villeurbanne
Tél : 04 72 74 60 02

*

SOLLAR SA HLM LE LOGEMENT ALPES-RHONE

28 rue Garibaldi - BP 6064 - 69412 LYON
CEDEX 06
Tél : 04 72 82 39 39 -
Fax : 04 78 93 83 13

*

SVU - SOCIETE VILLEURBANAISE D'URBANISME

6 avenue Henri Barbusse - BP 5055 -
69601 VILLEURBANNE CEDEX
Tél : 04 72 65 74 00 -
Fax : 04 72 65 74 09

*

Villeurbanne EST HABITAT

27 rue Paul Verlaine - BP 5030 -
69602 VILLEURBANNE CEDEX
Tél : 04 78 03 47 20 -
Fax : 04 78 85 55 17

*

VILOGIA

Agence de Lyon
129 av Sidoine Apollinaire
69 009 Lyon
Tél : 0811 886 866

*

■ 5. SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIÈRES :

La liste des servitudes d'urbanisme particulières, identifiées ci-après, figure dans les dossiers communaux :

a. Les éléments bâtis à préserver (article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme) ;

b. Les emplacements réservés (article L.123-1 8° du Code de l'urbanisme) pour :

- équipement public ou d'intérêt général ;
- espace vert ou terrain de sport public ;
- voirie ;
- cheminement piéton et cycliste.

c. Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1 16e du Code de l'urbanisme) :

c.1 - Règle générale

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de la surface hors-oeuvre nette (SHON) totale des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

Ce pourcentage et les catégories de logements à usage locatif sociaux à réaliser, établies en fonction de leurs modalités de financement (PLAI, ...), varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la SHON totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies par le tableau figurant dans l'annexe « servitudes d'urbanisme particulières » sous la rubrique « secteurs de mixité sociale article L.123-1 16° ».

c.2 - Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la SHON affectée à l'habitat, autorisés à compter de la date d'approbation de la modification n° 6 du plan local d'urbanisme .

Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont les logements définis par l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose en son deuxième alinéa, que « *constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou partie de bâtiments abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5* ».

La servitude définie au présent article s'applique :

- aux constructions nouvelles,
- aux travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes, développant par création et/ou changement de destination de surfaces bâties, une SHON affectée à l'habitation égale ou supérieure aux seuils édictés dans le tableau figurant dans l'annexe « Servitudes d'urbanisme particulières », sous la rubrique « Secteur de mixité sociale, article L.123-1 16e ».

c.3 - Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en oeuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

d. Les servitudes de constructibilité restreinte (article L.123-2 a) du Code de l'urbanisme) repérées aux documents graphiques sous la légende « périmètres d'attente de projet » ;

e. Les emplacements réservés pour programme de logements (article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme) ;

f La localisation préférentielle pour équipements (article L.123-2 c) du Code de l'urbanisme) ;

g. Les espaces boisés ponctuels (arbres remarquables) (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Exemple de tableau de SHON à compléter

PERMIS DE CONSTRUIRE VILLE DE ANNEXE SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE

DANS QUEL CAS UTILISER CETTE ANNEXE ?

Conformément à l'article R431-16-1 du Code de l'Urbanisme relatif à la composition du dossier de Permis de Construire, lorsque la demande de permis porte sur des constructions situées dans un secteur délimité pour la réalisation de logement social, au titre de l'article L.123-1 et L. 123-2 du Code de l'urbanisme et en application du Plan Local d'Urbanisme de la ville de (chapitre 2, section 3, paragraphe 5c), le tableau suivant doit être fourni dans le Permis de construire

SHON projet	Taux	SHON projet	SHON libre	Type de financement logement social		
				SHON PLUS	SHON PLAI	SHON PLS

Conformément à l'article L.462-2 du code de l'Urbanisme, le respect des surfaces et de leur ventilation par type de financement fait l'objet d'un recollement au dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux

RECAPITULATIF DES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.123-1 16) DU CODE DE L'URBANISME)

COMMUNES	POURCENTAGE/SEUIL/TYPE	LOCALISATION
Caluire	25% à partir de 1000m ² shon : PLAI, PLUS et PLS	secteur centre
Champagne au Mont d'Or	20 % entre 1000 et 2500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS 25 % au-delà 2500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS	U et AUscO
Charly	25 % à partir de 800 m ² SHON : PLUS, PLAI et PLS	UA, UD, UE et AUscO
Collonges au Mont d'Or	Taux de 25 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 30 % minimum au-delà de 2.500 m ² SHON : PLAI et PLUS	Certaines zones UA
Corbas	Taux de 25 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m ² SHON : PLAI et PLUS	Tous secteurs autour des centralités de la commune
Couzon au Mont d'Or	Taux de 20 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m ² SHON : PLAI et PLUS	UA, UC, UD, et AUscO
Craponne	25 % à partir de 1000 m ² SHON :PLAI, PLUS et PLS	UA, UC, UD, et AUscO
Curis	Taux de 20 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m ² SHON : PLAI et PLUS	UA, UC, UD, et AUscO
Dardilly	30 % à partir de 750 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS	Secteur de la Poste
Décines-Charpieu	Taux de 20 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.000 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m ² SHON : PLAI et PLUS	2 secteurs
Ecully	- pour les opérations de logements entre 600m ² et 3000 m ² de SHON : 25 % minimum PLUS, PLAI et PLS - pour les opérations de logements > 3000m ² de SHON : 10 % minimum de logements sociaux imposés en PLU / PLAI et 15 % maximum de logements sociaux imposés en PLS	3 secteurs de la commune
Fontaines St Martin	Taux de 20% minimum pour tout opération à partir de 1000m ² SHON : PLUS PLAI	Secteur AUD1a des Mollières
Genay	* Entre 750 et 999 m ² de Shon : taux de 30% (PLAI, PLUS et PLS) * A partir de 1000 m ² de Shon : taux de 30% (PLUS, PLAI dont 20% min en PLAI) * Plus de 3000m ² de Shon : taux de 30% (dont 10% en PLAI)	3 secteurs
Grigny	20 % entre 1000 et 2500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS 25 % au-delà 2500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS	UB, UC, UM et AUB

4. Le règlement

COMMUNES	POURCENTAGE/SEUIL/TYPE	LOCALISATION
Limonest	Taux de 20% minimum pour tout opération de 750 à 2000m ² Shon : PLUS, PLAI et PLS Taux de 30% minimum pour tout opération supérieure à 2000 m ² Shon : PLUS, PLAI dont 10% min PLAI	Zone UA2a-p
Lissieu	30% du nombre de logements pour tout programme de plus de 5 logements : PLUS, PLAI et PLS	UA2a, UD sauf UD1b, UE
Lyon	Taux de 20 % minimum pour toute opération de 1.500 à 2.500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m ² SHON : PLAI et PLUS	Application selon cartographie à tout le territoire, sauf grands quartiers sociaux (Duchère, Mermoz, Laennec, Etats-Unis,...), dans les ZAC et dans le PSMV du Vieux Lyon
Meyzieu	25% à partir de 3000 m ² de SHON : PLAI, PLUS et PLS	Zones UA et UC, AUD1b « les Tâches » et AU2 « le Trux »
Oullins	Taux de 10 % minimum pour toute opération de 1.500 à 3.500 m ² SHON : PLUS et PLS Taux de 20 % minimum au-delà de 3.500 m ² SHON : PLAI, PLUS ou PLS	UA du centre ville
Pierre Bénite	Taux de 20 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m ² SHON : PLAI et PLUS	UA,UC,UD, AUsc0
Saint Cyr au Mont d'Or	Taux de 20 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m ² SHON : PLAI et PLUS	UA, UC, UD, et AUsc0
Saint Didier au Mont d'Or	Taux de 30 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 30 % minimum au-delà de 2.500 m ² SHON : PLAI et PLUS	UA, UC, UD, et AUsc0
Saint Genis Laval	20 % à partir de 1000 m ² SHON : PLUS, PLAI et PLS	UA, UC, UD et AUsc0
Saint Genis les Ollières	25 % à partir de 600 m ² SHON : PLUS, PLAI et PLS	UA, UC, UD, UE
Saint Germain-au-Mont-d'Or	Taux de 20 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m ² SHON : PLAI et PLUS	UA, UC, UD, et AUsc0
Sainte Foy les Lyon	Taux de 25 % minimum pour toute opération de 800 à 2.500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m ² : seuls les PLAI et PLUS	Toutes zones U et AUsc0, hors ZAC
Tassin la demi Lune	Taux de 25 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m ² SHON avec 10% de SHON en PLAI ou PLUS	UA et UC avec des exclusions
La Tour de Salvagny	Taux de 25 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 30 % minimum au-delà de 2.500 m ² SHON : PLAI, PLUS et PLS	UA
Villeurbanne	20% entre 1000 et 2500 m ² de SHON et 25% au-delà : PLAI, PLUS et PLS 15% entre 1000 et 2500 m ² de SHON et 20% au-delà : PLAI, PLUS et PLS 10% entre 1000 et 2500 m ² de SHON et 15% au-delà : PLAI, PLUS et PLS	Secteurs prioritaires Secteurs d'accompagnement Secteurs de diversification



Contacts :

- Direction de l'Habitat et du Développement Solidaire Urbain
Les référents habitat des territoires :

OUEST • Patricia Vornich, 04 26 99 39 65, pvornich@grandlyon.org

EST • Annie seghers 04 78 63 45 49, aseghers@grandlyon.org

CENTRE • Brigitte cailliod 04 78 63 45 19, bcailliod@grandlyon.org

- Direction de la Planification et des Politiques d'Agglomération
Territoires et Planification

www.grandlyon.com