

# LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE ET LE PLU DU GRAND LYON

■ **CHARTRE PARTENARIALE** DE MISE EN OEUVRE  
DES SECTEURS POUR **MIXITÉ SOCIALE** DANS LE  
TERRITOIRE DU **GRAND LYON**



## **Le Grand Lyon s'est fixé des objectifs ambitieux de production de logements et définit des moyens pour les atteindre :**

L'enjeu principal du deuxième programme local de l'habitat (PLH), est d'accompagner et de favoriser une attractivité durable de l'agglomération tout en assurant un développement solidaire entre les habitants et les territoires. Cela suppose en particulier :

- de favoriser une croissance équilibrée du nombre de logements neufs produits chaque année pour maintenir l'attractivité de l'agglomération,
- de faciliter les parcours résidentiels de ménages en s'appuyant sur la dynamique immobilière pour maintenir une offre d'habitat accessible au plus grand nombre des habitants (jeunes actifs et primo-accédants, familles à revenus modestes ou intermédiaires, jeunes en formation - étudiants, apprentis, etc.) dans un contexte de marchés tendus,
- de maintenir un rôle d'accueil des populations modestes et très modestes en luttant contre les discriminations dans l'accès au logement,

La promotion d'opérations mixtes entre promoteurs privés et bailleurs sociaux par la négociation en amont ou l'inscription d'emplacements réservés au PLU en faveur de la mixité sociale a été préconisée comme levier d'action pour l'atteinte de ces objectifs.

### **La mixité : une pratique ancienne...**

La pratique de mixité initiée dès le début des années 2000 de manière expérimentale d'abord, puis fortement relayé par la ville de Lyon ayant établi une cartographie des secteurs prioritaires pour le logement social de ses quartiers, a été quasi généralisée depuis la mise en œuvre du PLH sur les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU.

Les promoteurs privés ont su créer les conditions d'un partenariat avec les bailleurs sociaux (ou bailleurs privés réalisant des logements sociaux) pour aboutir aux respects des attentes des collectivités en matière de mixité sociale.

Les bailleurs sociaux ont su s'adapter à un mode de développement nouveau.

Cette pratique a permis la réalisation de plus de 4 300 logements sociaux et intermédiaires en 5 ans.

### **...mais des outils réglementaires récents**

Afin que les conditions de développement de l'offre de logement soient transparentes et s'imposent à tous équitablement, en 2007, le Grand Lyon et la Ville de Lyon ont étudié la possibilité d'utiliser l'article L123-1 16 du code de l'urbanisme.

En 2009, 20 communes du Grand Lyon ont décidé d'inscrire dans le document d'urbanisme opposable (PLU) des obligations de mixité sociale sectorisées afin de permettre le développement d'une offre de logement social en accompagnement du développement de leur offre d'habitat. Cette règle est opposable depuis février 2010 sur ces 20 communes et depuis février 2011 sur 5 communes supplémentaires. (cf liste des communes et règles en annexe 1)

## Pourquoi une Charte ?

En passant de l'incitation à faire à l'obligation de faire, le nombre des opérations «mixtes» devrait encore s'accroître. Si la mise en œuvre des SMS a permis de mettre l'ensemble des acteurs privés sur un pied d'égalité face à l'offre foncière règlementée, la pratique de la mixité, si elle est courante, est très diffuse et les acteurs, privés, sociaux ou communaux n'ont pas tous le même niveau d'acculturation à cette pratique.

Par ailleurs, les règles édictées n'ont pas effacé toutes les difficultés ou interprétations possibles, et sont porteuses de leurs propres limites opérationnelles.

En cas d'échec du montage, la commune n'a d'autre choix que de refuser le certificat de recollement suite au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) et pourra demander une verbalisation du porteur de projet au titre de l'article L.160.1 et L.480-4 du code de l'urbanisme. Il est donc essentiel de s'assurer des moyens mis en œuvre par les acteurs pour aboutir à la mixité avant le démarrage des travaux.

Il apparaît donc préférable de s'accorder en amont pour que le montage de telles opérations soit le plus satisfaisant possible pour l'ensemble des acteurs, aux intérêts souvent divergents.

Un partenariat optimisé permettra :

- de réduire les risques de refus de permis, voire à l'extrême de refus de la DAACT suite à une difficulté de faire non examinée à temps,
- de prévenir les risques de non réalisation de l'opération, en facilitant le dialogue entre les partenaires,
- de choisir les produits (financements) adaptés à la demande locale lorsque plusieurs sont possibles dans la règle,
- de raccourcir les délais de validation afin de ne pas ralentir la sortie prévisionnelle de l'opération.
- de mieux maîtriser le planning de réalisation des opérations par une meilleure information des promoteurs privés sur l'état d'avancement des financements des logements sociaux.



Le Grand Lyon, représentée par le Président, M. Gérard COLLOMB dûment habilité à cet effet en vertu d'une délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de Lyon en date du 12 septembre 2011,

L'association de bailleurs ABC HLM, représentée par le président M. Philippe DE MESTER, dûment habilité, appelé ci dessous le bailleur social,

La Fédération des Promoteurs Immobiliers de la Région Lyonnaise représentée par le président, M. Frédéric MARCHAL, dûment habilité, appelé ci dessous le promoteur privé,

L'Union des constructeurs immobiliers du Rhône, représentés par son président Monsieur Yann POMMET, dûment habilité, appelé ci dessous le promoteur privé,

S'accordent sur les objectifs suivants :

## ARTICLE 1 **OBJET DE LA CHARTE**

Les signataires conviennent de coordonner leurs moyens dans les conditions exposées ci-après afin de permettre le développement dans les meilleures conditions d'une offre de logements mixtes : privée-locative sociale et/ou intermédiaire sur les secteurs de mixité sociale (appelés « SMS ») sur le territoire de la Communauté Urbaine de Lyon en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat.

## ARTICLE 2 **QUALITÉ ET PERFORMANCES DES LOGEMENTS PRODUITS**

Les partenaires privés et sociaux sont garants de la qualité des logements produits ou acquis au regard des besoins des clientèles et des objectifs de mixité sociale inscrits dans le PLH.

Les promoteurs privés devront dans la mesure du possible anticiper dès la conception les conditions d'une bonne gestion sociale (typologies, prestations).

L'Agenda 21 du Grand Lyon s'est fixé pour objectif de diffuser le référentiel développement durable du Grand Lyon en passant de la phase expérimentale (ciblage des exigences sur les Zac et les opérations développées par les bailleurs sociaux) à une phase de généralisation du référentiel à toute la construction neuve. Le Grand Lyon demande à ce que l'application du référentiel soit étudiée pour les opérations situées dans les SMS.

Le Grand Lyon, en tant que délégataire des aides à la pierre de l'État, financera les opérations de logements sociaux dans les conditions classiques de financement en vigueur.

## ARTICLE 3 **LIBERTÉ DES CONTRACTUALISATIONS ENTRE LES OPÉRATEURS PRIVÉS ET LES OPÉRATEURS SOCIAUX**

Les promoteurs privés sont libres du choix de leur partenaire pour le développement de produits sociaux de financement identique.

Par ailleurs, les bailleurs sociaux sollicités s'engagent à étudier toutes les opérations proposées, quelles que soient leur taille et leur localisation. Le Grand Lyon pourra être interrogé le cas échéant sur des opérations particulières.

De manière exceptionnelle, un bailleur social pourra être proposé par la commune en accord avec le Grand Lyon, lorsque qu'un bailleur social aura sur la commune à faire face à des obligations de reconstitution de l'offre démolie des secteurs ANRU qui ne pourraient pas être satisfait par d'autres moyens.

Le Grand Lyon et les communes tiennent l'Atlas du logement social (localisation, nature et propriétaires des logements sociaux par communes) à disposition des porteurs de projet. Pour une bonne circulation de l'information, les promoteurs privés prennent contact avec la commune et le Grand Lyon et les informent de leurs projets et de leurs partenariats.

## ARTICLE 4 **LA CIRCULATION DE L'INFORMATION**

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.

L'état d'avancement du traitement du volet social de l'opération pourra être évoqué lors des réunions d'examen d'avant projet (appelées « séances architecte conseil » lorsqu'elles existent, où abordé distinctement à l'initiative des communes).

### 4.1 **EN AMONT DU DÉPÔT DE PIÈCES**

#### **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 » (ou éventuellement de s'en porter acquéreur).

- Le Grand Lyon informera le demandeur, si celui-ci le souhaite, sur le planning prévisionnel d'obtention des financements des logements sociaux.

#### **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.

### 4.2 **INSTRUCTION DE LA DEMANDE**

- permis de construire si VEFA: il sera demandé au pétitionnaire de produire un tableau de SHON déclaratif,
- 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 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.

### 4.3 PENDANT LA VIE DU PROJET

Si le montage n'est pas validé et / ou si les négociations avec un bailleur social n'ont pas abouti 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).

## ARTICLE 5 **ALERTE**

Chacun des partenaires du projet s'informent en cas de difficultés mettant en péril le projet. Une concertation partenariale sera ensuite engagée pour trouver une solution dans le cadre des objectifs poursuivis.

## ARTICLE 6 **SUIVI ET EVALUATIONS**

Une veille sera mise en œuvre au Grand Lyon afin de repérer les difficultés récurrentes se présentant. Un point régulier sera fait avec les services instructeurs des communes et les services de la planification urbaine afin de faire évoluer la règle si nécessaire.

Un bilan annuel partagé sera réalisé par le Grand Lyon sur la production de logements sur les secteurs « SMS » afin de mesurer :

- le volume de logements sociaux et libres développés
- la nature des logements sociaux financés
- le niveau de prix des transactions par type de produit (prix de vente des logements sociaux et libres)
- le niveau de performance énergétique atteint

Les partenaires pourront ainsi mesurer les écarts éventuels avec la production libre de SMS.

## ARTICLE 7 **ADHÉSION DES COMMUNES**

Les communes ayant inscrit des SMS au sein de leur territoire peuvent adhérer aux principes de la charte et la signer à tout moment.

## ARTICLE 8 **DURÉE DE L'ACCORD**

Cette charte est conclue pour une durée d'un an au terme duquel sera effectué un bilan d'évaluation en vue d'une éventuelle reconduction pour une durée maximale de trois ans.  
Elle sera réactualisée sur la base d'un bilan, par simple avenant en cas de modification du PLU et du PLH.

Fait à LYON, en quatre exemplaires originaux, le    novembre 2011

**Gérard COLLOMB**  
Président du Grand Lyon

**Philippe DE MESTER**  
Président d'ABC HLM

**Frédéric MARCHAL**  
Président de la FPI

**Yann POMMET**  
Président de l'UCI



## LES COMMUNES SIGNATAIRES

Champagne au Mont d'Or	Monsieur Gaston LYONNET.....
Charly	Monsieur Claude VIAL.....
Collonges au Mont d'Or	Monsieur Michel RIPPELIN.....
Corbas	Monsieur J.C. TALBOT.....
Couzon au Mont d'Or	Monsieur Michel SANGALLI.....
Craponne	Monsieur Alain GALLIANO.....
Curis	Monsieur Xavier LEONARD.....
Dardilly	Madame Michèle VULLIEN.....
Décines-Charpieu	Monsieur Pierre CREDOZ.....
Ecully	Monsieur Y.M. UHLRICH.....
Genay	Monsieur Arthur ROCHE.....
Grigny	Monsieur René BALME.....
La Tour de Salvagny	Monsieur Gilles PILLON.....
Lyon (pour Monsieur le Maire)	Le 1er adjoint : Monsieur Louis LEVEQUE.....
Meyzieu	Monsieur Michel FORISSIER.....
Oullins	Monsieur François Noël BUFFET.....
Pierre Bénite	Madame Mireille DOMENECH-DIANA.....
Saint Cyr au Mont d'Or	Monsieur Marc GRIVEL.....
Saint Didier au Mont d'Or	Monsieur Denis BOUSSON.....
Saint Genis Laval	Monsieur Rolland CRIMIER.....
Saint Genis les Ollières	Madame M.F. ROGER-DALBERT.....
Saint Germain au Mont d'Or	Monsieur Guy DAVID.....
Sainte Foy les Lyon	Monsieur Michel CHAPAS.....
Tassin la demi Lune	Monsieur J.C. DESSEIGNE.....
Villeurbanne	Monsieur J.P. BRET.....

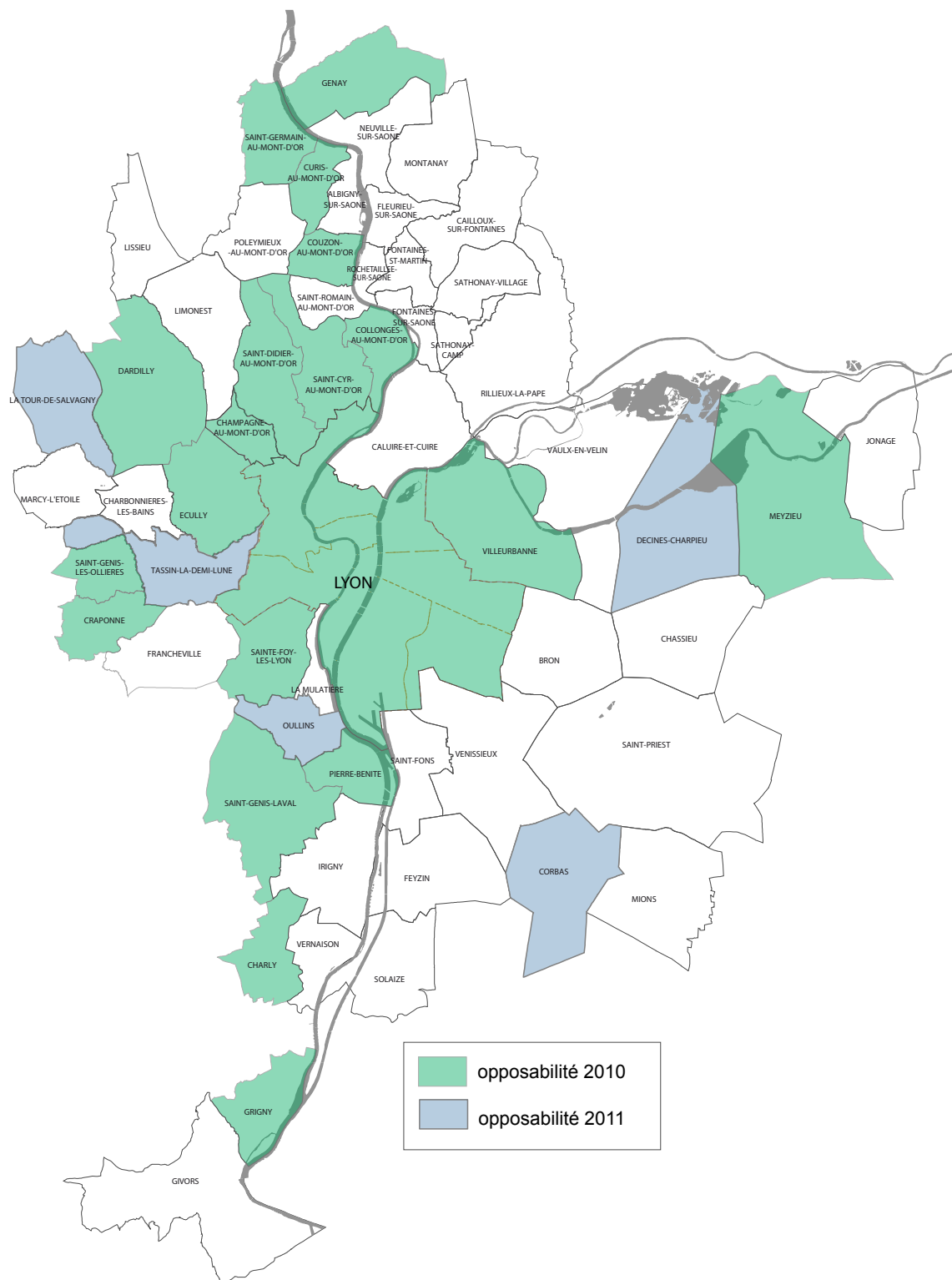
## LES RÈGLES APPLICABLES POUR CHAQUE COMMUNE EN SEPTEMBRE 2011

### ARTICLE L.123-1 16 DU CODE DE L'URBANISME

COMMUNES	POURCENTAGE/SEUIL/TYPE	LOCALISATION
Champagne au Mont d'Or	20 % entre 1000 et 2500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI, PLUS et PLS 25 % au-delà 2500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI, PLUS et PLS	U et AUscO
Charly	20 % à partir de 1000 m <sup>2</sup> SHON : PLUS, PLAI et PLS	UA, UD, UE et AUscO
Collonges au Mont d'Or	Taux de 20 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI et PLUS	Certaines zones UA
Corbas	Taux de 25 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI et PLUS	UA, UC, UD, et AUscO
Craponne	20 % entre 1000 et 3000 m <sup>2</sup> SHON : PLAI, PLUS et PLS 25% au-delà de 3000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI et PLUS	UA, UC, UD, et AUscO
Dardilly	30 % à partir de 750 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI et PLUS	2 secteurs
Ecully	- pour les opérations de logements entre 600m <sup>2</sup> et 3000 m <sup>2</sup> de SHON : 25 % minimum PLUS, PLAI et PLS - pour les opérations de logements > 3000m <sup>2</sup> de SHON : 10 % minimum de logements sociaux imposés en PLU / PLAI et 15 % maximum de logements sociaux imposés en PLS	1 secteur
Genay	* Entre 1000 et 2000m <sup>2</sup> de Shon : taux de 20% (PLUS et PLS) * Entre 2000 et 3000m <sup>2</sup> de Shon : taux de 25% (dont 10% en PLAI) * Plus de 3000m <sup>2</sup> de Shon : taux de 30% (dont 10% en PLAI)	3 secteurs
Grigny	20 % entre 1000 et 2500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI, PLUS et PLS 25 % au-delà 2500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI, PLUS et PLS	UB, UC, UM et AUB

COMMUNES	POURCENTAGE/SEUIL/TYPE	LOCALISATION
Lyon	Taux de 20 % minimum pour toute opération de 1.500 à 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI et PLUS	Application selon cartographie à tout le territoire, sauf grands quartiers sociaux (Duchère, Mermoz, Laennec, Etats-Unis,...)
Mezrieu	25% à partir de 3000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> SHON : PLUS et PLS Taux de 20 % minimum au-delà de 3.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI, PLUS ou PLS	UA
Pierre Bénite	Taux de 20 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAi, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI et PLUS	UA,UC,UD, AUscO
Saint Cyr au Mont d'Or	Taux de 20 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI et PLUS	UA, UC, UD, et AUscO
Saint Didier au Mont d'Or	Taux de 30 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAi, PLUS et PLS Taux de 30 % minimum au-delà de 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI et PLUS	UA, UC, UD, et AUscO
Saint Genis Laval	20 % à partir de 1000 m <sup>2</sup> SHON : PLUS, PLAI et PLS	UA, UC, UD et AUscO
Saint Genis les Ollières	25 % à partir de 1000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> SHON : PLAi, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI et PLUS	UA, UC, UD, et AUscO
Sainte Foy les Lyon	Taux de 25 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m <sup>2</sup> : seuls les PLAi et PLUS	Toutes zones U et AUscO
Tassin la demi Lune	Taux de 25 % minimum pour toute opération de 1.000 à 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI, PLUS et PLS Taux de 25 % minimum au-delà de 2.500 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> SHON : PLAi, PLUS et PLS Taux de 30 % minimum au-delà de 2.500 m <sup>2</sup> SHON : PLAI, PLUS et PLS	UA
Villeurbanne	20% entre 1000 et 2500 m <sup>2</sup> de SHON et 25% au-delà : PLAI, PLUS et PLS 15% entre 1000 et 2500 m <sup>2</sup> de SHON et 20% au-delà : PLAI, PLUS et PLS 10% entre 1000 et 2500 m <sup>2</sup> de SHON et 15% au-delà : PLAI, PLUS et PLS	Secteurs prioritaires Secteurs d'accompagnement Secteurs de diversification

## LES COMMUNES AVEC SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE EN SEPTEMBRE 2011



Contacts :  
**Direction de l'Habitat et du Développement Solidaire Urbain**  
Chargée de mission Offre Nouvelle  
Agnès TRANCHANT  
04 78 63 45 92  
atranchant@grandlyon.org