

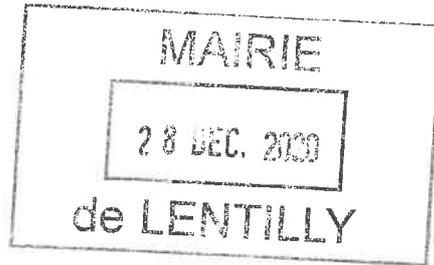


**PRÉFET
DU RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

pour	
action	NAS
Pour	URBA
info	NIM
	CEC
	IMM
	PHG

Le Préfet,



Lyon, le 22 DEC. 2020

Madame la Maire,

Votre commune est concernée par les dispositions des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, issues de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, qui prévoient qu'elle dispose d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux au sein du parc des résidences principales d'ici 2025.

Afin d'atteindre ce taux réglementaire, des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale sont fixés. Au terme du bilan triennal de la production de logements locatifs sociaux réalisée sur la période 2017-2019 dans le cadre de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation, il s'avère que la commune de Lentilly n'a pas atteint ses objectifs de production.

La commission départementale prévue à l'article L.302-9-1-1 du code précédemment cité, à laquelle vous avez participé, s'est réunie le 6 octobre 2020 pour analyser cette situation. Vous en trouverez ci-joint le compte-rendu.

Au regard des éléments évoqués lors de cette commission, après avis de la commission nationale SRU du 17 novembre 2020 et avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 3 décembre 2020, j'ai décidé de prononcer la carence de la commune de Lentilly.

Ainsi, vous trouverez ci-joint l'arrêté préfectoral de constat de carence de votre commune pour une durée de trois ans et qui fixe le taux de majoration du prélèvement initial appliqué selon l'article L.302-9-1 du code précédemment cité.

La carence a pour conséquence le transfert de l'exercice du droit de préemption urbain au représentant de l'État dans le département pendant toute la durée d'application de l'arrêté de carence, tel que défini à l'article L.210-1 du code de l'urbanisme.

Madame Nathalie SORIN
Maire
Mairie de Lentilly
15, rue de la Mairie
69210 Lentilly

Elle a également pour conséquence le transfert à l'autorité administrative de l'État des droits de réservation, mentionnés à l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation, dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer.

Par ailleurs, dans les communes carencées, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux doivent être des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social (article L.302-9-1-2 du code précédemment cité).

Je vous invite à poursuivre le travail initié sur le contrat de mixité sociale qui constitue le cadre d'une démarche partenariale, opérationnelle et concertée dans la perspective d'atteindre vos obligations légales en 2025.

Le service habitat et renouvellement urbain de la direction départementale des territoires du Rhône reste à votre disposition pour tout complément d'information. Ce courrier est envoyé pour information au Président de la Communauté de Communes du Pays de L'Arbresle.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien cordialement,

La préfète
Secrétaire générale
Préfète déléguée pour l'égalité des chances
Cécile Dindar
Cécile DINDAR

Copie :

- Monsieur le sous-Préfet de l'arrondissement de Villefranche-sur-Saône
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de L'Arbresle

PI :

- Compte-rendu de la commission départementale relative au bilan 2017-2019
- Arrêté de carence



**PRÉFET
DU RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Arrêté préfectoral n° DDT-SHRU-69-2020-12-22-003 du 22 DEC. 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Lentilly

Le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfet de la Zone de défense et de sécurité sud-est,
Préfet du Rhône,
Officier de la Légion d'Honneur,
Commandeur de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-5 à L. 302-9-2 et R. 302-14 à R. 302-26 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 422-2 et R. 422-2 ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment modifiée par la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier et par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

VU la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale ;

VU la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU le courrier du préfet en date du 17 juillet 2020 informant la commune de Lentilly de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

VU le courrier du maire de Lentilly en date du 4 septembre 2020 présentant ses observations sur le non-respect de l'objectif triennal pour la période 2017-2019 ;

VU l'avis de la commission nationale visée au II de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation en date du 17 novembre 2020 ;

VU l'avis favorable du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de la région Auvergne-Rhône-Alpes émis par voie dématérialisée le 8 décembre 2020 faisant suite à la réunion plénière du 3 décembre 2020 ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Lentilly pour la période triennale 2017-2019 était de 117 logements ;

CONSIDÉRANT qu'en application du même article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre d'agréments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Lentilly pour la période triennale 2017-2019 devait comporter 30 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30 % au moins de ce même objectif en PLAI ou assimilés ;

CONSIDÉRANT que le bilan triennal 2017-2019 fait état d'une réalisation globale de 104 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 88,89 % ;

CONSIDÉRANT que le bilan triennal 2017-2019 fait état de 33,33 % de PLAI ou assimilés et de 38,60 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux ;

CONSIDÉRANT le non-respect des obligations triennales de la commune de Lentilly pour la période 2017-2019 ;

CONSIDÉRANT l'état des moyens mis en œuvre par la commune pour favoriser la production de logements sociaux ;

CONSIDÉRANT le cadrage régional de carence pour le bilan triennal SRU 2017-2019 validé lors du Comité de l'administration régionale le 29 janvier 2020 ;

CONSIDÉRANT que les éléments avancés par la commune ne justifient pas le non-respect de ses objectifs de réalisation pour la période 2017-2019 ;

Sur proposition de Madame la Préfète, Secrétaire Générale de la préfecture du Rhône, Préfète déléguée pour l'égalité des chances ;

ARRÊTE

Article 1 :

La carence de la commune de Lentilly est prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour une durée de trois ans à compter de la date de signature du présent arrêté.

Article 2 :

Le taux de majoration, visé à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation et égal au plus au quintuplement du prélèvement initial opéré annuellement en application du L. 302-7 du même code, est fixé à 10 %.

Article 3 :

Le taux de majoration fixé à l'article 2 est appliqué sur le montant du prélèvement par logement manquant à compter du 1^{er} janvier 2021 et ce pour une durée de 3 ans.

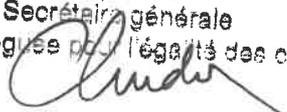
Article 4 :

Les droits de réservation mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer sont transférés à l'autorité administrative de l'État et les conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires sont suspendues ou modifiées du fait de ce transfert. La commune communique au représentant de l'État dans le département la liste des bailleurs et des logements concernés.

Article 5 :

Madame la Préfète, Secrétaire Générale de la préfecture du Rhône, Préfète déléguée pour l'égalité des chances et Monsieur le Directeur Départemental des Territoires du Rhône sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de l'État et notifié aux intéressés.

Fait, le 22 DEC. 2020

La préfète
Secrétaire générale
Préfète déléguée pour l'égalité des chances

Cécile DINDAR

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Lyon (184, rue Duguesclin - 69 433 Lyon Cedex 03, ou sur l'application www.telerecours.fr). Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet du Rhône. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

COMPTE RENDU DE RÉUNION

OBJET	Commission départementale SRU pour l'examen du respect des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux pour la période triennale 2017-2019 Commune de Lentilly
Date	6 octobre 2020
Participants	- Représentants de l'État : M. Pierre CASTOLDI, Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône M. Stéphane PICHON, Chef du bureau de la cohésion sociale à la Sous-Préfecture de Villefranche-sur-Saône Représentante de la commune : Mme Nathalie SORIN, Maire de la commune de Lentilly - Représentant des organismes HLM : M. Flavien MICHA, Directeur du département aménagement et immobilier de l'OPAC du Rhône - Représentants de la Direction départementale des territoires (DDT) : M. Laurent VÉRÉ, Chef du Service Habitat et Renouvellement Urbain M. Fabien NOYÉ, Responsable de l'unité Politiques Locales de l'Habitat Mme Cécile TUNDIS, Chargée d'études Politiques Locales de l'Habitat

I - Éléments de contexte

M. VÉRÉ rappelle que l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), inscrit dans les articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, prévoit l'obligation de production de logement social pour les principales communes des plus grandes agglomérations urbaines.

Tous les trois ans, un bilan de la production des communes soumises à obligation est réalisé au regard des objectifs qui leur avaient été fixés. Pour les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs, une procédure de constat de carence est alors engagée.

Ainsi pour la période 2017-2019, M. VÉRÉ indique que 29 communes du Rhône et de la Métropole de Lyon n'ont pas atteint leurs objectifs et font l'objet de cette procédure.

L'instruction ministérielle du 23 juin 2020 précise les conditions de réalisation du bilan triennal de mise en œuvre des obligations de la loi SRU et de la procédure de constat de carence au titre de la période 2017-2019. Son objet principal est de définir les modalités de décompte des logements, en termes quantitatifs comme qualitatifs. Les communes devaient produire un nombre de logements représentant 33 % de leur déficit au 1er janvier 2016, et réaliser un minimum de 30 % de logements financés avec un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), et un maximum de 30 % de logements financés avec un Prêt Locatif Social (PLS).

M. VÉRÉ précise que la commune de Lentilly fait l'objet de la procédure de constat de carence au regard du non-respect des objectifs quantitatifs et qualitatifs.

M. VÉRÉ rappelle que l'objet de la réunion est d'examiner la situation de la commune au regard de ses obligations réglementaires. La commission pourra proposer, le cas échéant, d'établir un échéancier de réalisation de logements sociaux pour rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue ou de saisir la commission nationale si elle parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale.

II – Bilan de la commune

M. VÉRÉ explique que la commune, au 1er janvier 2019, dispose de 393 logements locatifs sociaux (LLS) pour 2 737 résidences principales, soit un taux de logements locatifs sociaux (LLS) de 14,36 %. Elle présente un déficit de 292 LLS. Au 1er janvier 2016, elle comptait 193 LLS pour 2 193 résidences principales, soit un taux de LLS de 8,80 %.

L'objectif quantitatif pour 2017-2019 n'est pas atteint avec une réalisation de 104 LLS pour un objectif notifié de 117 LLS, soit un taux de réalisation de 88,89 %. Pour atteindre l'objectif quantitatif notifié, la commune aurait dû produire 13 LLS en plus sur la période triennale. Bien que l'objectif quantitatif ne soit pas atteint, la nette hausse du nombre de LLS livrés (en nombre et en pourcentage) est soulignée. Il est aussi à noter que le taux de LLS a augmenté de 12 points en 18 ans.

La commune n'a pas atteint l'objectif qualitatif : en effet, elle a réalisé 19 PLAI et 22 PLS sur la période, soit un taux de réalisation de 33,33 % pour les PLAI et de 38,60 % pour les PLS. Le taux maximum de 30 % de PLS n'a donc pas été respecté.

Enfin, M. VÉRÉ rappelle que sur les 5 périodes triennales passées, la commune a été carencée deux fois, lors des bilans 2005-2007 et 2008-2010.

Mme SORIN indique qu'elle est maire de la commune de Lentilly depuis juillet 2020 mais élue depuis 2008. Depuis son élection en juillet 2020, elle a d'ores et déjà rencontré le sous-préfet M. CASTOLDI pour évoquer notamment ce sujet. Elle précise que les objectifs en termes de production de logements locatifs sociaux sont importants pour la période à venir. Depuis 2001, la commune s'est engagée dans la production de LLS. La révision du PLU en 2010-2013 a permis une forte production, qui s'est ralentie sur la période 2017-2019. Heureusement les reports d'opérations issus du bilan 2014-2016 ont permis d'avoir de meilleurs résultats. Elle rappelle que le PLU était en révision depuis 2014, et que le sursis à statuer instauré dans le cadre de cette procédure a fortement freiné le développement de l'habitat.

M. CASTOLDI arrive en séance et s'excuse d'avoir été retenu par une autre réunion.

Mme SORIN précise que les objectifs du contrat de mixité sociale (CMS) ont été difficiles à réaliser en raison de deux projets inscrits qui n'ont pas été réalisés dans les temps :

- rue Joly : les discussions ont repris avec l'EPORA et SFHE

- terrain Laurent (24 LLS) : un contentieux avec les riverains a fini pas être résolu. Les discussions ont repris.

Le PLU de la commune va être révisé en 2020, notamment pour mettre en cohérence les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec le CMS. En effet, deux OAP ne permettent pas actuellement la réalisation des objectifs du CMS :

- l'OAP « Ramel » : 100 logements prévu par le CMS alors que la parcelle est inconstructible au regard du PLU ;

- l'OAP « Laval » avec un projet d'environ 110 logements sur une emprise foncière dont les voiries ne sont pas calibrées pour accueillir le nombre important de véhicules lié au programme de logements

D'autres secteurs de développement ont été identifiés. Mme SORIN a déjà rencontré le service planification de la DDT en vue de la révision du PLU.

Mme SORIN indique qu'elle rencontrera les bailleurs sociaux et les propriétaires fonciers pour l'accompagner dans le développement de la commune. Elle se montre optimiste pour la réalisation de 20 logements dont 10 LLS sur l'OAP « Grand pré », dont la livraison ne sera pas effective avant 2022. Elle rappelle également que la production de logements a un impact sur les équipements municipaux.

Mme SORIN s'interroge sur les évolutions du schéma de cohérence territoriale (SCoT). Elle met en perspective les incohérences entre les différents documents et réglementations : CMS, PLU, SCoT, programme local de l'habitat (PLH) et SRU. Pour exemple, elle cite la production de LLS, qui a dépassé les objectifs fixés par le SCoT et qui est insuffisante au titre de la loi SRU.

Elle souhaite élaborer un projet en concertation avec les habitants pour optimiser les chances qu'il aboutisse. Elle précise que peu de grandes parcelles se vendent dans le centre-bourg de la commune contrairement à la périphérie.

M. MICHA indique que l'OPAC du Rhône a accompagné la commune dans le développement des logements locatifs sociaux. Cinq opérations ont vu le jour depuis 2014 (environ une opération livrée par an), ce qui représente près de 120 logements. Il précise qu'une attention particulière est portée aux différents projets sur le qualitatif, la mixité sociale et l'harmonie avec le territoire. Les programmes sont répartis dans différents quartiers de la commune.

Une opération de 40 logements, dont 20 LLS (PLS), sur la RN7 a fait l'objet de beaucoup de réflexions. Pour intégrer de la mixité sociale sur ce secteur, il a finalement été décidé de ne produire que des PLS sur cette opération. M. MICHA a conscience que ce choix a pu mettre la commune en difficulté, notamment au regard du bilan qualitatif. La dernière opération de 11 logements a été réalisée sur le terrain « Laurent », via l'appel à manifestation d'intérêt de l'EPORA, avec un voisinage qui a causé quelques difficultés. Ce sont des logements destinés à des personnes âgées pour leur parcours résidentiel.

Mme SORIN ajoute que la commune a toujours accompagné ces projets avec les garanties d'emprunt faites avec la communauté de communes.

M. VÉRÉ remarque qu'il aurait fallu seulement 30 % de PLS sur l'opération de la RN7 pour équilibrer le bilan qualitatif. Il convient d'analyser l'ensemble de la production et de veiller à un équilibre au niveau qualitatif. Il interroge la commune sur le travail fait avec l'EPORA.

Mme SORIN indique que la commune va travailler avec la DDT et l'EPORA afin d'identifier des tenements fonciers, notamment dans le centre-bourg ; l'objectif étant de tendre vers un équilibre entre les zones naturelles et la densification de l'habitat. La commune indique que deux parcelles ont été identifiées avec une superficie qui pourrait convenir pour des projets. Les négociations sont parfois complexes, surtout lorsqu'une parcelle a plusieurs propriétaires.

M. VÉRÉ ajoute que l'articulation entre le CMS, le PLU, le PLH et le SCoT est en effet nécessaire. Une démarche de révision du CMS devra être engagée.

Mme SORIN acquiesce et précise que le CMS et le PLU devront être revus concomitamment, en veillant à leur cohérence. La parcelle « Maréco » sera à intégrer dans le CMS, ainsi que les parcelles du centre-bourg. Tous les projets ne doivent pas être réalisés en même temps mais cadencés. Il y a eu peu de permis de construire délivrés depuis 2015, l'objectif est de lisser la production future de logements et de LLS. En effet, un délai d'au moins 4 ans s'écoule entre la délivrance des permis de construire des opérations et la livraison des logements. La planification dans le temps est donc importante. Avec un objectif de production de 35 logements par an, il sera difficile d'atteindre les 25 % en 2025.

M. CASTOLDI remercie madame le Maire de ces éléments, évoqués dans le cadre des travaux du PLU. Il a remarqué un changement important depuis une quinzaine d'années dans la traversée de Lentilly, avec une forte production de logements qui a fortement modifié la physionomie de la commune. Le souhait de faire coïncider les engagements du CMS avec le PLU est à saluer. Le retard par rapport à l'objectif SRU est assez faible comparé à d'autres situations et s'explique.

Mme SORIN évoque le problème de la vacance des commerces le long de la RN7. Des contacts ont été pris par la commune auprès des propriétaires de ces locaux de façon à trouver des solutions pour relancer ces activités économiques en rez-de-chaussée. Ce que confirme M. CASTOLDI.

M. MICHA indique que dans ce secteur, il y a eu une profusion de projets, donc une recherche d'équilibre de produits a été nécessaire.

Mme SORIN ajoute que la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) dans le PLU a augmenté le nombre de résidences principales par division parcellaire, et donc l'objectif en termes de production de LLS. Cet effet devrait commencer à stagner, car il ne reste quasiment plus de parcelles encore divisibles.

M. VÉRÉ explique qu'il existe également la possibilité de produire du logement social dans le parc privé via l'ANAH en incitant les bailleurs privés à améliorer leurs logements et à les conventionner. La relance d'un programme d'intérêt général (PIG) par la communauté de communes pourrait encourager des propriétaires privés à conventionner leurs logements.

Mme SORIN pense que l'EPORA pourrait accompagner la commune sur le parc privé, même si peu de patrimoine est mobilisable, il faut essayer d'être opportuniste. Elle évoque son souhait de développer l'habitat senior en centre-bourg et explique les difficultés rencontrées notamment sur l'accessibilité, avec peu de logements équipés d'un ascenseur. La commune a identifié la propriété « Ramel » pour produire des logements pour les seniors, car beaucoup de biens de types petites maisons avec dénivelé ne sont pas adaptés. Ces logements ne sont également pas très adaptés aux jeunes en début de parcours résidentiels car ils ne disposent pas de stationnement.

III – Perspectives pour les prochaines périodes triennales

M. VÉRÉ indique que, selon l'instruction ministérielle du 23 juin 2020 et le cadrage régional du 29 janvier 2020, la commune de Lentilly est dans une situation de carence systématique. La carence est proposée avec un taux de majoration du prélèvement compris entre 1 et 20 %. Il précise certains points du calendrier :

- transmission des propositions de carence des communes par le préfet de région au niveau national début octobre ;
- tenue de la commission nationale SRU vers le 13 novembre 2020: la commission peut demander des éléments de précision ou de justification ;
- tenue du Comité Régional de L'Habitat et de l'Hébergement le 3 décembre 2020 ;
- finalisation et signature des arrêtés de carence par le préfet avant le 31 décembre 2020.

M. VÉRÉ rappelle que les subventions attribuées aux bailleurs sociaux, y compris les minorations foncières sont déductibles du prélèvement et de la majoration. La carence a également pour conséquences le transfert à l'État, qui le délègue à l'EPORA, du droit de préemption urbain (DPU) de la commune sur les biens affectés à l'habitat, et le transfert à l'État des droits de réservation de logements sociaux de la commune.

Mme SORIN rappelle l'arrivée récente de l'équipe municipale, que la commune n'est pas loin d'avoir atteint ses objectifs et que des projets sont en cours. Elle souhaiterait pouvoir reporter la carence de quelques mois.

M. VÉRÉ évoque la possibilité de limiter la carence dans le temps mais précise qu'il n'est pas possible de reporter la carence.

M. CASTOLDI rappelle qu'il s'agit d'un processus départemental, régional et national. Il souligne qu'il est important de pouvoir échanger avec la commune.

M. VÉRÉ précise que la situation de la commune s'appréhende globalement. Les bilans quantitatif et qualitatif n'étant pas atteints, la commune est inévitablement dans une situation de carence au regard de la doctrine.

M. MICHA rappelle que l'objectif qualitatif en terme de PLAI est largement atteint, cela malgré la tension foncière et le prix des terrains. Les bailleurs ont été attentifs à la part de PLAI dans la production de LLS.

À ce titre, Mme SORIN réitère sa demande de sursis pour l'application de la carence.

M. CASTOLDI rappelle que le cadre réglementaire ne permet pas de répondre favorablement à cette demande. Il remercie les participants et clôt la réunion.

Pour le Préfet et par délégation
Le Sous-Préfet
de Villefranche-sur-Saône

Pierre CASTOLDI