



## CONTRAT DE MIXITE SOCIALE (2023-2025) Objectifs, engagements et actions pour la production de logements sociaux sur la commune de REYRIEUX

Entre

**La commune de Reyrieux**, représentée par Madame Carole BONTEMPS-HESDIN, Maire, vu la délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La Communauté de Communes Dombes Saône Vallée** représentée par Monsieur Marc PECHOUX, président, vu la délibération du conseil communautaire en date du 21 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par Madame Chantal MAUCHET, Préfète de l'Ain,

**L'Etablissement Public Foncier de l'Ain**, représenté par Monsieur Pierre MORIER, son directeur général,

## Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Reyrieux est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Avec 13,44 % de logements sociaux 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.

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 Reyrieux 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.

La mise en œuvre de cette démarche a pris naissance lors d'une réunion qui s'est tenue au sein des locaux de la direction départementale des territoires de l'Ain le 24 janvier 2023. A cette occasion, la commune a réitéré sa volonté de poursuivre la production de logements sociaux sur le territoire en mettant toutefois en lumière les difficultés de combinaison de constructions avec la réalisation indispensables d'infrastructures (écoles, cantines, périscolaires, voiries, stationnements...) et le développement de services (recrutement de personnels notamment) permettant l'accueil de nouveaux habitants. Les finances de la commune dégradées depuis plusieurs années compliquent également la démarche.

L'adoption d'un contrat de mixité sociale permet à la commune de développer son offre de logements sociaux en tenant compte de ses particularités. Les objectifs chiffrés ne seront atteignables qu'au terme d'une politique d'aménagement adaptée. En outre, elle doit clairement viser à répondre aux besoins réels des demandeurs de logements (T2 et T3 principalement) et intégrer l'absence pour le moment de moyens de transports reliant la commune aux bassins d'emplois. Un Bus à Haut Niveau de Service est programmé pour une mise en œuvre en 2027. Cette donnée est indubitablement à prendre en considération dans le phasage des programmes de constructions.

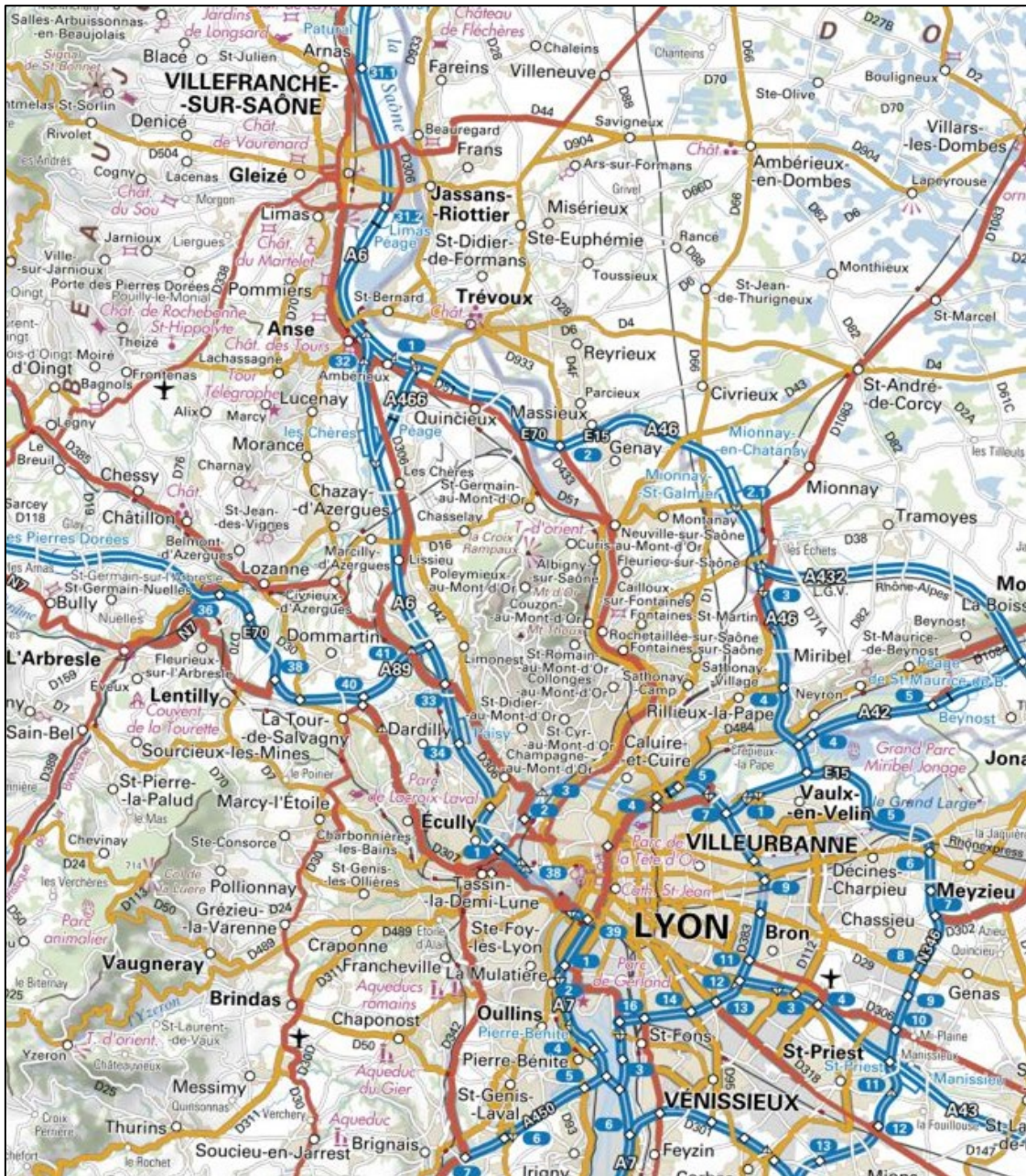
Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 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

## Présentation de la commune de Reyrieux

La commune de Reyrieux, située au Sud-Ouest du département de l'Ain, s'étale sur un territoire de près de 1569 hectares. Elle est située entre deux bassins d'emplois importants que sont Lyon et Villefranche. Dans une moindre mesure, Bourg-en-Bresse constitue le troisième.

La commune est desservie par un réseau de voiries départementales et se trouve à proximité de l'autoroute A46, facilitant l'accès à la métropole lyonnaise.



Infrastructures routières (carte IGN)

La commune de Reyrieux fait partie de la communauté de communes Dombes Saône Vallée qui ne dispose pas encore de la compétence PLUi.

Malgré le constat d'un vieillissement de la population, la commune fait montre d'un dynamisme important auprès des moins de 30 ans. Cette attractivité s'explique par la localisation stratégique de la commune entre Lyon et Villefranche sur Saône, sa richesse environnementale, sa notoriété et tous ses équipements.

Une donnée importante est à souligner : la baisse du nombre de personnes par ménage qui atteint 2,6 habitants/ménage en 2019 contre 2,78 en 2008 et 2,71 en 2013. Les ménages d'une seule personne représentent 20% de ceux-ci en 2019 contre 16,4 en 2008.

La commune de Reyrieux a été identifiée comme un pôle de bassin de vie au sein du SCoT Val de Saône - Dombes générant un objectif de création de 130 logements par an pour les communes de Trévoux, Reyrieux et Massieux sur une base de densité comprise entre 20 et 40 logements à l'hectare.

Sur le plan géographique, Reyrieux se trouve à l'articulation d'une grande diversité de milieux naturels, entre le plateau de la Dombes et la vallée de la Saône. L'organisation de la commune se coordonne autour de quatre espaces :

- Un centre bourg dense dont le dynamisme est à poursuivre ;
- Les zones pavillonnaires qui ont accueilli un nombre important de constructions dans les années 2000 ;
- Les secteurs diffus se rapprochant des espaces naturels de la commune ;
- Une zone industrielle au nord-est du périmètre communal.

Reyrieux compte au nombre des communes dont l'attraction est forte. Nombreux sont ceux qui ont souhaité et qui souhaitent encore s'y installer, des propriétaires implantés historiquement et donc disposant de fonciers faciles à diviser, pouvant répondre à cette demande. Le Plan Local d'Urbanisme applicable avant 2017 n'imposait aucune servitude de mixité sociale. Les politiques d'aménagement du territoire menées depuis une vingtaine d'année ont encouragé ce phénomène de divisions et détachements sans prendre en considération le besoin, en particulier des jeunes et des seniors désireux de rester ou de venir sur la commune mais ne pouvant pas prétendre à une acquisition au regard du prix du foncier se situant actuellement autour de 350 € le mètre carré pour un terrain.

Un refus catégorique de construire de logements sociaux vus comme ternissant l'image de Reyrieux et amenant une population nouvelle a été longtemps la ligne suivie. Cette posture a conduit la commune à accuser un retard substantiel au regard de la loi SRU. Un premier contrat de mixité sociale a été signé le 13 février 2016 suivi d'un avenant le 15 mars 2018, déconnectés de la faisabilité des opérations (programmes listés avec des prévisions de logements qui ne sont jamais sortis).

La nouvelle municipalité en place depuis mai s'inscrit dans un principe de réalité et de vérité. La commune a besoin de logements non pour uniquement respecter la loi SRU mais pour répondre à la demande de jeunes à la recherche de leur premier logement, de couples souhaitant fonder une famille ou encore de seniors ayant envie de vendre une maison souvent trop grande pour s'installer dans un appartement confortable. Ce constat se fonde sur le nombre de dossiers déposés en mairie et sur les nombreux échanges avec la population. La commune ne saurait toutefois proposer un programme de rattrapage irréaliste et à marche forcée sans possibilité financière et matérielle d'accompagner l'arrivée de nouveaux administrés. Actuellement, les deux écoles publiques sont saturées, la restauration scolaire atteint prochainement son plafond de fabrication de repas et de services, le périscolaire est confié à une association qui ne peut pas prendre en charge la totalité des enfants, les finances locales permettent d'envisager la construction d'un nouveau groupe scolaire que d'ici 2025/2026, les voiries ne sont pas calibrées pour un accroissement de la circulation sans aménagement et les projets envisagés par la commune depuis trois ans ont du mal à mobiliser les promoteurs et les bailleurs par manque de rentabilité et ce, malgré des propositions de subventions foncières.

**Ces difficultés sont toutes surmontables dès lors que la commune s'inscrit dans une démarche volontariste de production de logements mais disposera du temps nécessaire pour planifier ses enjeux.**

La loi 3DS a pour objectif d'aider les communes à relever ces défis. Reyrieux y est très favorable.



Organisation spatiale de la commune de Reyrieux

## 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

### 1) Evolution du taux de logement social

Depuis 2017, la commune s'est engagée en faveur de la création de logements sociaux. Ce point, matérialisé par la révision du Plan Local d'Urbanisme porte ses fruits avec la mise en place de différents projets.

Année	Nombre d'habitants	Nombre de résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux	Pourcentage de LLS au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année	Evolution du taux
2013	4093	1542	114	7,39 %	
2014	4202	1568	114	7,27 %	-0,12 %
2015	4311	1616	114	7,05 %	-0,22 %
2016	4420	1627	114	7,01 %	-0,04 %
2017	4490	1752	157	8,96 %	1,95 %
2018	4544	1808	170	9,40 %	0,44 %
2019	4544	1834	170	9,27 %	-0,13 %
2020	4797	1858	196	10,55 %	1,28 %
2021	4923	1909	196	10,27 %	-0,28 %
2022	4984	1867	251	13,44 %	3,17 %

On note une augmentation de 60% du nombre de logements sociaux entre 2017 et 2022. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 55% du parc de logements sociaux est induit d'opérations récentes.

Opérations livrées entre 2017 et 2022					
Operateur Bailleur	Localisation	Logements sociaux	PLAI	PLS	Livraison
SEMCODA	366 Chemin des Minimes	9		9	2018
SEMCODA	864 Rue de la Gare	4		4	2018
NOOVEL R ALLIADE HABITAT	561 Route de Veissieux le Bas 648 Chemin de Veissieux le Haut	26	7	9	2019
ALLIADE HABITAT	Parc des Sables 1 71-129 Rue du Parc des Sables	56	17	14	2021

### 2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Répartition par tranche d'âge (en effectif ; année de construction)						
Age moyen du parc (année de construction)	Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	Plus de 60 ans
12	95	53	25	33	24	1

Ancienneté du parc locatif social	Logements-foyers	Logements privés conventionnés	Logements HLM
Avant 1990	/	/	24
Avant 2000	/	/	33
Avant 2010	/	/	12
Entre 2010 et 2015	/	/	24
Entre 2016 et 2021	18	2	118

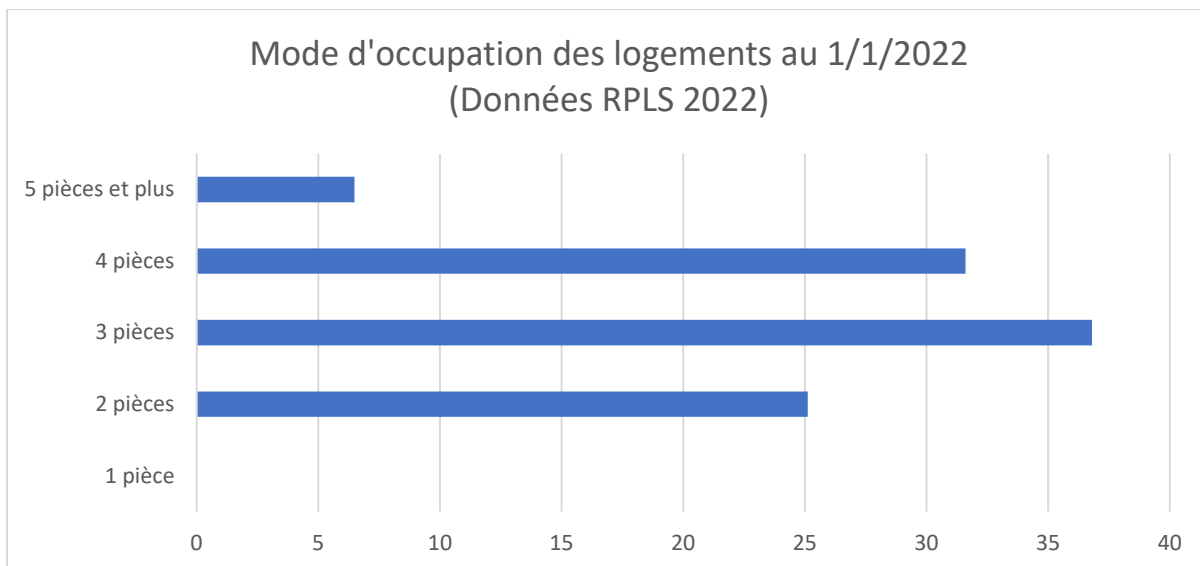
(Selon l'inventaire des logements sociaux au 1/1/2022)

Opérations entre 2017 et 2022							
Répartition par année de première mise en location						Type de construction	
2017	2018	2019	2020	2021	2022	Individuel	Collectif
13	-	26	-	56	-	39	56

(données RPLS 2022)

L'offre en logements sociaux s'adapte à l'évolution des besoins. L'augmentation manifeste du nombre de ménages comprenant une personne accompagnée ou non d'enfants encourage la création de logements T2 ou T3.

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
En pourcentage	0	25,11	36,8	31,6	6,49

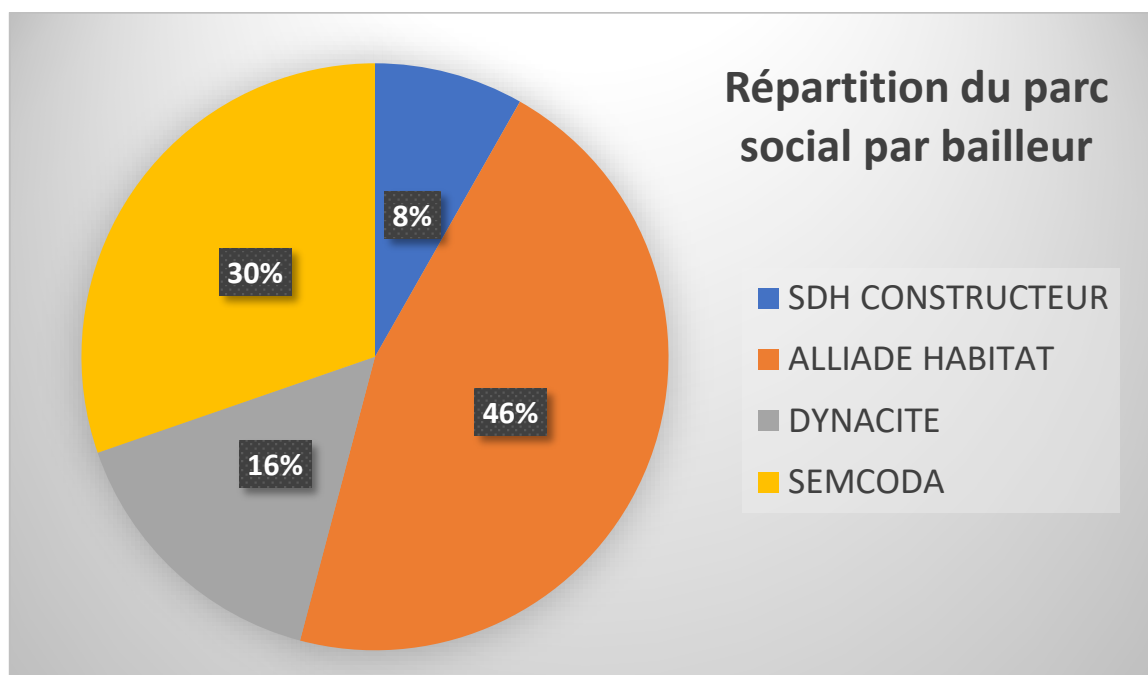


Nombre de logements ordinaires des organismes HLM loués ou proposés à la location	Taux de vacance % au 01/01/2022
227	2,20

(données RPLS 2022)

Répartition du parc social par bailleur			
SDH CONSTRUCTEUR	ALLIADE HABITAT	DYNACITE	SEMCODA
19	106	36	70

(Données AURA HLM)





<b>État de la demande du logement locatif social</b>			
		<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Délai moyen de satisfaction de la demande</b>		10 mois	11 mois
<b>Nombre de demandeurs</b>	Demande en cours	495	579
	Demande satisfaite	51	77
<b>Nombre de demandes externes</b>	Demande en cours	282	369
	Demande satisfaite	43	54
<b>Nombre de demandes de mutation</b>	Demande en cours	213	210
	Demande satisfaite	8	23
<b>Nombre de personnes isolées</b>	Demande en cours	199	243
	Demande satisfaite	22	34
<b>Nombre de ménages de plus d'une personne</b>	Demande en cours	296	336
	Demande satisfaite	29	43
<b>Nombre de ménages dont le plafond de ressource n'excède pas les plafonds PLAI</b>	Demande en cours	324	393
	Demande satisfaite	37	161

(Données DDETS)

### 3) Dynamique de rattrapage SRU

Face à des objectifs triennaux importants, la commune a encouragé la création de logements sociaux permettant une augmentation sans équivoque de son parc. La période triennale 2020-2022, marquée par la crise induite du COVID, a conduit au report et la revue de plusieurs opérations.

<b>Operateur Bailleur</b>	<b>Localisation</b>	<b>Logements agréés</b>	<b>Date du permis accordé</b>	<b>Début des travaux programmé</b>	<b>Suites à donner</b>
DYNACITE	Chemin Vert	6		2018	Reprise du projet à prévoir
SEMCODA	Chemin du Plat	72	2018	2020	Reprise du projet à prévoir
DYNACITE	500 Route de Trévoux	9	2019	2020	Report de l'opération (2023-2024)

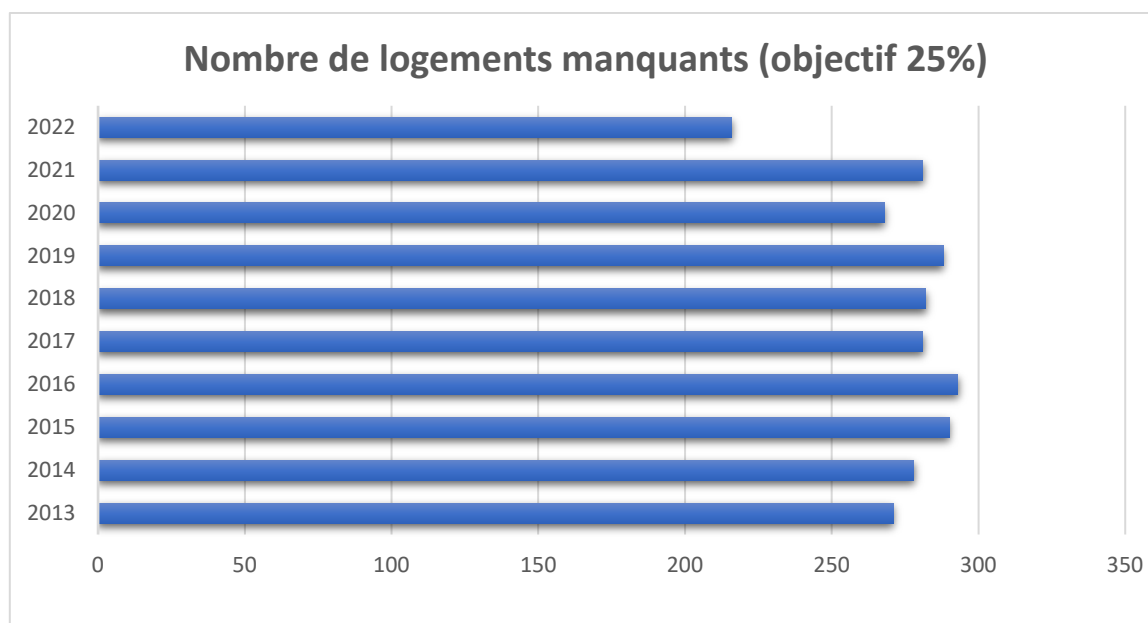
Malgré un volume de logements sociaux créés important, l'augmentation des constructions neuves induite de la disponibilité foncière et de l'attractivité de la commune ne permet pas à la commune de se rapprocher de l'objectif fixé par la loi SRU. Toutefois, l'année 2022 marque une réduction importante du nombre de logements manquants induite de la diminution du nombre de résidences principales.

<b>Bilans triennaux SRU</b>	<b>2014-2016</b>	<b>2017-2019</b>	<b>2020-2022</b>
<b>Objectifs</b>	67	96	145
<b>Réalisés</b>	74	126	95

<b>Taux d'atteinte</b>		110,45 %		131,25 %		65,51 %	
<b>% de PLAI</b>	<b>% de PLS</b>	19,4	35,82	23,96	47,92	19,72	59,86
<b>Taux de carence</b>		nc		nc		Inconnue à ce jour	

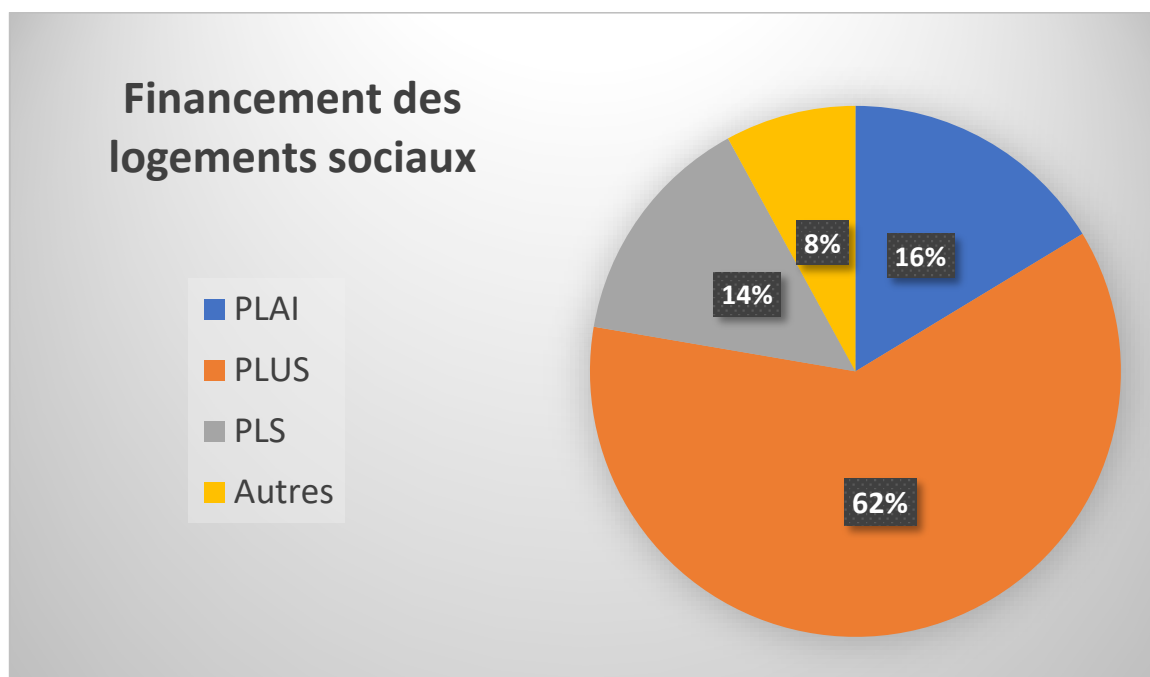
<b>Année</b>	<b>Nombre de logements manquants</b>
2013	271
2014	278
2015	290
2016	293
2017	281
2018	282
2019	288
2020	268
2021	281
2022	216

(Données Inventaires annuels)



#### 4) Les modes de production du logement social

Opération	Agrément	Log	LLS	PLAI	PLUS	PLS	PSLA	Autres
177 Rue Vendon	Av 1977	3	2					2
Maison de retraite Clairval	Av 1977	71	18					18
Parc du Bret	2014	19	19	5	14			
Allée de la Talanconne	1992	33	33		33			
60 Impasse des Mésanges	2013	24	24	7	17			
366 Chemin des Minimes	2015	9	9			9		
864 Rue de la Gare	2015	4	4			4		
Le Bois du Chatel	Av 1977	24	24		24			
Clos du Moulin	2006	12	12		12			
111 Rue Vendon	2008	14	14	4	10			
480 Route de Veissieux	2010	10	10	1	9			
Le panorama	2017	32	26	7	10	9		
Parc des Sables 1	2019	80	56	17	25	14		
<b>TOTAL</b>			<b>251</b>	<b>41</b>	<b>154</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
			<b>Pourcentage</b>	<b>16,33</b>	<b>61,35</b>	<b>14,34</b>	<b>0</b>	<b>7,97</b>



L'inventaire des logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022 fait état d'une majorité de logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS). La part des logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et Prêt Locatif Social (PLS) est faible. Le parc des logements sociaux n'intègre aucun logement en accession sociale (PSLA).

Un programme visant la création de 22 maisons accolées dont la livraison a été réalisée en 2023 intègre 6 logements en accession sociale (PSLA). Trois maisons seront également prochainement livrées Chemin des Sables par l'intermédiaire de ce financement.

Depuis 2020, la commune de Reyrieux encourage l'accession sociale, d'abord très demandée mais

également jugée comme un juste milieu entre l'offre locative et l'accession libre dont les prix sur le secteur excluent énormément de ménages

**La commune de Reyrieux manque de logements en PLAI alors que la demande de ce type de logement sur le territoire est importante. La commune doit s'attacher à réaliser les logements en PLAI et en PLS dans le cadre des règles imposées par l'article 55 de la loi SRU. Sur les trois dernières périodes triennales l'objectif de logements en PLAI n'est pas atteint. Le nombre de ménages dont le plafond de ressource n'excède pas le PLAI est significatif.**

**Même si le nombre de logements locatif social produit est en augmentation, le nombre de résidences principale évolue également régulièrement, même si un décrochage est observé en 2022. Le parc social récent bénéficie à la population croissante du territoire. La vacance sur le logement locatif social est faible démontrant ainsi l'attractivité de la commune. La faible vacance associée à la forte demande de mutation, induit à réfléchir à la typologie des logements afin de s'adapter de la demande.**

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

### 1) Action foncière

A l'inverse de la majorité des communes de sa strate, Reyrieux possède un nombre non négligeable de terrains libres prenant la forme de parcelles divisibles et de dents creuses. En application du SCoT Val de Saone Dombes, un recensement des terrains pouvant accueillir des opérations de logements sociaux a été réalisé depuis plusieurs années. Il est mis à jour au quotidien en appui des divisions, ventes et autres mutations.

Des rencontres avec les propriétaires fonciers souhaitant vendre, en partie ou non, leur propriété, ont pu être faites. Cette démarche a permis d'encourager plusieurs projets récents (Parc des Sables, Parc des Varennes ou encore le Clos de la Reste). Toutefois, il convient de noter que les propriétaires sont souvent défavorables à la vente de leur(s) terrain(s) afin de continuer à bénéficier du cadre de vie agréable ou de pouvoir en réserver une partie à leurs descendants confrontés à la pression foncière. En cas d'ouverture à la vente, les attentes des propriétaires fonciers sont souvent assez éloignées de la charge foncière mobilisable par les opérateurs dans le cadre de la création de logements sociaux. Il arrive donc assez régulièrement qu'une division dans l'existant soit privilégiée par rapport à un projet de réhabilitation d'un ancien bâti permettant aux opérateurs de s'émanciper du respect de la servitude de mixité sociale.

Malgré un accompagnement pouvant aller jusqu'à la mise en place d'appels à projets sur des terrains privés, la commune ne peut pas totalement combler ce différentiel entre le prix attendu et la charge possible de l'opérateur.

Face à cette difficulté quotidienne et répétée, la commune peut compter sur le soutien de l'Etablissement Public Foncier de l'Ain. Deux portages sont en cours :

- Les prés de Veissieux (Chemin du Plat) : parcelle de 12 750 m<sup>2</sup> contiguë à un tènement communal de 4 860 m<sup>2</sup> avec pour objectif la création d'environ 70 logements dont 50% sous la forme de logements sociaux (accession sociale et locatif).
- Centre Bourg (Rue de Chateaufieux/Grande Rue) : terrain de 642 m<sup>2</sup> comprenant une construction dans un état précaire en vue de la création de 14 logements (dont 50% en locatif social) et de cellules commerciales

Portage au 05/06/2023 sur la Commune de REYRIEUX par l'EPF de l'AIN								
Propriétaire	adresse	Cadastre	Surface	nature	Prix d'acquisition	Date d'acquisition	Durée de portage	Destination
Indivision BREBANT	Pré Veissieux	ZL 20	12754	TN	318 850,00 €	30/09/2015	12 ans par annuités constantes	L
BRIEL Cts.	259, Grande rue	AM 381 et 386	642 m <sup>2</sup>	TB	326 000,00 €	26/04/2022	6 ans à terme	L
			13 396 m <sup>2</sup>		644 850,00 €			

Le projet des prés de Veissieux matérialise les difficultés rencontrées sur le volet foncier. Le programme a fait l'objet d'un permis de construire et d'un agrément par le département en 2018. Toutefois, il a dû être retravaillé en 2019 puis en 2020 afin de prendre en compte les difficultés rencontrées par l'opérateur en vue d'équilibrer son modèle de résidence senior initialement prévue sous la forme de logements totalement financés en PLS. Les échanges ont contraint à revoir à la baisse la part de logements sociaux du projet (de 75 à 50%).

Dans le cadre de sa politique foncière, la commune de Reyrieux mobilise également son foncier depuis plusieurs années. Plusieurs terrains ont ainsi été cédés en vue de la création de logements ou de l'implantation d'entreprises. A ce jour, le foncier communal intègre quasiment exclusivement des terrains non constructibles ou rattachés à des équipements et services publics. Pour matérialiser ce levier, on peut noter qu'un terrain communal situé chemin du Plat (parcelle ZL 333) sera intégré au projet des Prés de Veissieux visant 70 logements.

De plus, la parcelle AM 252 située dans le centre du village fait actuellement l'objet d'un appel à projets en vue de la création de 10 à 15 logements. Prenant la forme d'un terrain en pente de 1100 m<sup>2</sup>, la parcelle abrite actuellement une construction modulaire amiantée rattachée précédemment à l'activité scolaire. Dans la même logique, la commune projette un conventionnement ANAH de deux appartements au-dessus des locaux de la mairie.

Pour compléter ces leviers, une analyse des logements vacants est en cours. Les services du CEREMA ont pu fournir à la commune une liste prenant la forme d'un état des lieux au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Malgré un taux de vacance de logements assez faible, un premier tri a permis d'exclure les logements sociaux et les annexes permettant d'identifier 10 à 15 biens. Une mise en relation avec les propriétaires sera réalisée en vue de faire un état des lieux et le cas échéant les inciter à conventionner les logements.

## 2) Urbanisme et aménagement

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé une première fois en juillet 2017 puis régularisé pour un défaut de forme en octobre 2019. Il est donc applicable depuis six ans.

Plusieurs dispositions ont été adoptées en vue d'inciter la création de logements sociaux. Le projet du PLU applicable programme la création de 434 logements sociaux par l'instauration de secteurs « Orientation d'Aménagement et de Programmation » (OAP). Cet objectif quantitatif faisant partie prenante du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ne peut être revu à la baisse. Sept secteurs ont ainsi été instaurés en 2017. Trois d'entre eux ont été mobilisés permettant la création de 115 logements sociaux. Un projet est arrêté sur un quatrième secteur alors que les deux derniers visant la création de 13 et 8 logements sociaux n'ont jamais donné lieu à la mise en place de projets, faute d'un accord entre propriétaires et opérateurs. De son côté, le secteur du Bret visant la création de 221 logements sociaux a fait l'objet de discussions depuis 2020 entre la commune et le groupement d'opérateurs choisi lors de la mise en concurrence propre à la zone d'aménagement concertée en vue de mener à bien le projet.

Au-delà de ces secteurs, l'engagement en faveur de la création de logements sociaux s'est traduit réglementairement par l'instauration d'une servitude de mixité sociale en zone constructible. Mise en place en 2017 puis modifiée en 2021, elle impose la création de logements sociaux pour tout programme de création de trois logements ou plus :

- Programme de 3 logements : création d'un logement social
- Programme de 4 logements ou plus : 50% de logements sociaux arrondi l'entier supérieur.

De plus, cette servitude de mixité sociale impose que 30% de la surface de plancher soit consacrée aux logements sociaux pour tout programme créant 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum.

Des secteurs de mixité sociale et des emplacements réservés en vue de la création de logements sociaux ont été mis en place lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2017.

Cet arsenal réglementaire a permis la création d'un nombre non négligeable de logements aidés depuis 2017. Toutefois, plusieurs biais juridiques existent pour contourner les règles et tout particulièrement les divisions dans l'existant non soumises à une autorisation d'urbanisme. A ce sujet, la commune souhaite instaurer le permis de diviser permettant d'avoir, à défaut d'un pouvoir de blocage, un droit de regard sur les divisions dans l'existant. Pour parvenir à ce but, le plan local d'urbanisme doit imposer une taille minimum pour les logements. C'est l'un des enjeux de la prochaine revue du Plan Local d'Urbanisme dont l'échéance est fixée en 2025. Cet outil juridique permettra à la commune d'appliquer la servitude de mixité sociale aux divisions dans l'existant.

En outre, il convient de noter que l'intégration des programmes au sein de la commune interroge. Cette problématique vise tout d'abord l'approche paysagère. Le schéma type de l'habitat individuel reste une norme sur Reyrieux à l'inverse de la majorité des communes de sa strate. A l'exception du centre, la création de bâtiments collectifs ou intermédiaires est un processus nouveau.

Les nouveaux programmes doivent également faire face au rejet de l'habitat social jugé non adapté à la commune par une partie de la population. L'exemple du Parc des Sables livré fin 2021 au milieu du tissu pavillonnaire est parlant. Pendant plusieurs dizaines d'années, les choix politiques ont convergé contre la création de logements sociaux. La commune a pris en main la question depuis 2015 avec un retard important à combler. Ceci s'est matérialisé par la mise en place de programmes denses, changeant totalement le quotidien des riverains et plus largement la vie de la commune.

A ce sujet, il convient de noter que la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2017 a créé des secteurs d'aménagement intégrant 100% de logements sociaux (3 des 7 secteurs sont concernés). Si ce choix a permis de répondre quantitativement au cadre légal en créant des logements sociaux, elle a aussi mis en exergue une stigmatisation manifeste des nouveaux secteurs créés et de leurs habitants. Pour essayer de gérer au mieux cette problématique, la commune souhaite mettre fin aux programmes intégrant exclusivement des logements sociaux et encourage une mixité sociale effective. L'objectif de 50% de logements sociaux par programme est visé. Dans le même temps, la diversité bâtie, visée par le SCoT Val de Saône Dombes est recherché dans le but de répondre aux besoins des habitants dans les différentes étapes du parcours résidentiel (habitat individuel, collectif ou intermédiaire). En termes d'intégration paysagère, l'enjeu est d'éviter la construction de bâtiments prenant la forme de « bloc » au milieu du tissu pavillonnaire. C'est aussi dans cet esprit que la modification du Plan Local d'Urbanisme a permis de soumettre les programmes de 3 logements à la servitude de mixité sociale précédemment applicable à partir de 4 logements.



Création de 160 logements (dont 86 logements sociaux) Chemin des Sables et des varennes



Création de 40 logements Chemin de Veissieux le haut

### 3) Programmation et financement du logement social

En appui du contexte communal marqué par la prédominance de l'habitat individuel et le besoin d'intégration des opérations de logements sociaux dans des zones pavillonnaires, la commune a fait le choix de réorienter la programmation des logements sociaux. Une baisse de la densité doublée par une augmentation du nombre de programmes est recherchée. Les projets de 10 à 15 logements intégrant principalement des T2 et T3 sont privilégiés.

Toutefois, cette politique d'aménagement adaptée à la commune se retrouve confronté aux difficultés d'équilibre des opérations. La création de logements en maîtrise d'ouvrage directe par un bailleur est complexe. Plusieurs projets en cours sont sans cesse retardés (exemple du projet au 500 Route de Trévoux où le bailleur a dû relancer à plusieurs reprises la mise en concurrence des entreprises) ou revus dans le but de leur concrétisation (projet des Près de Veissieux). Cette situation n'est pas propre à un bailleur ou un promoteur mais constitue une impasse accentuée par l'augmentation des coûts de construction.

La majorité des programmes réalisés sur la commune prend la forme de vente en état futur d'achèvement (VEFA) entre un opérateur et un bailleur social. Sur des projets de petite taille, adaptés à la commune, les propositions financières des bailleurs sociaux sont éloignées des plafonds et ne permettent pas aux opérateurs de trouver un équilibre financier.

Face à ce constat, la commune a mis en place plusieurs leviers pour accompagner le financement des opérations. De prime abord, depuis 2018, la collectivité a fait le choix de garantir tous les emprunts pour accompagner les bailleurs qui ne peuvent pas avoir recours à une garantie du département sur le secteur.

De plus, la commune s'appuie sur l'accompagnement de l'établissement public foncier de l'Ain par l'intermédiaire à la fois de portages mais aussi d'aides financières. Pour matérialiser ce point, dans le cadre de la création de 14 logements dont 7 sociaux dans le centre du village, une demande de minoration foncière au titre de la pénalité induite de la loi SRU va être réalisée par la commune permettant la prise en charge du déficit foncier de l'opération. En l'absence de cet accompagnement, les coûts de l'opération ne permettent pas d'assurer la viabilité du projet.



Par ailleurs, la commune ouvre la porte à la mise en place de subventions foncières déduites du prélèvement induit de l'article 55 de la loi SRU.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, les zones constructibles sont soumises à une majoration de la part communale de la taxe d'aménagement (taux de 15 à 20% selon les secteurs). Cet outil a pour enjeu le financement des équipements et services publics nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants. Ceci permet de mener de front la création de logements, sociaux ou non et l'adaptation des équipements. Les écoles publiques du Bret et Jacques Fert ont ainsi pu faire l'objet d'extensions pour augmenter leur capacité d'accueil. Dans le même temps, la route de Trevoux a fait l'objet d'un aménagement nécessaire à l'accueil des nouveaux talançonnais installés au 1087 Route de Trevoux. Dans la même logique, l'aménagement viaire du chemin de la Reste sera prochainement travaillé pour donner suite à la livraison premier semestre 2023 du programme du clos de la Reste.

Au-delà de l'approche économique, la commune souhaite être de plus en plus active dans le suivi et la gestion des opérations livrées. Depuis 2020, une augmentation des logements réservés commune est demandée aux bailleurs sociaux lors du montage des programmes. La commune participe également aux Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) avec un rôle de suivi mais aussi de propositions de candidats aux bailleurs.

Dans le cadre de la restructuration de ses services, la municipalité a fait le choix de créer un poste entièrement dédié à l'action sociale permettant d'améliorer le lien avec les bailleurs et les locataires.

Cette ambition de parfaire le suivi des demandes, des locataires et des opérations passe également par l'accès au Système National d'Enregistrement de la demande de logement social qui a été validé par le conseil municipal en 2023. Ce levier permet, dans le respect des rôles des différents acteurs, d'avoir un regard plus attentif aux demandes faites sur les opérations, de pouvoir suivre le turnover ainsi que d'adapter la typologie des logements aux demandes.

Il convient de noter que les différents bailleurs font état d'une augmentation de la vacance des logements des opérations récentes et plus particulièrement sur les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Ce point peut être relié aux problèmes de desserte en réseau de transport. L'arrivée du bus à haut niveau de service en 2027 permettra de répondre à cette problématique. Dans l'attente et face aux difficultés pour rejoindre Lyon ou Villefranche, beaucoup de locataires privilégient des logements disponibles à Trévoux, Neuville ou autres communes dont la desserte en réseau est plus favorable.

### 3e 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 à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025.

#### a) Volet foncier

Action	Enjeux	Résultats attendus
Identification et suivi des potentiels fonciers	<p>Dans le cadre de sa stratégie foncière, la commune de Reyrieux a pu recenser les potentiels fonciers pouvant accueillir des opérations de logements sociaux. Une mise à jour est faite lors des mutations (succession, mise en vente, location...)</p> <p>Une attention particulière est portée sur les logements vacants</p>	Création de secteurs OAP sur les potentiels fonciers de plus de 5000 m <sup>2</sup>
Accompagnement des propriétaires fonciers	<p>Les propriétaires fonciers font face à énormément de sollicitations au quotidien.</p> <p>A l'heure de la mise en œuvre de la loi ZAN, la commune communique pour accompagner les talançonnais dans la valorisation de leur terrain.</p>	Mise en place d'appel à projets pour faire le lien entre propriétaires et opérateurs
Mobilisation du patrimoine foncier et immobilier communale	<p>Un recensement du foncier communal constructible a permis de mettre en avant deux terrains (chemin du plat et grande rue) ainsi que plusieurs appartements pouvant accueillir des logements sociaux</p>	Création de 7 à 10 logements sociaux par la mobilisation de biens communaux
Exercice du droit de préemption urbain	<p>L'exercice du droit de préemption urbain est réalisé par la commune sur l'ensemble des zones constructibles.</p> <p>La commune peut également déléguer ce droit « au cas par cas » à l'Établissement Public Foncier de l'Ain, lorsque cela s'avère utile.</p> <p>Cette action permet de mettre en œuvre les projets définis dans le cadre de la politique de production de nouveaux logements.</p>	Préemption de biens jugés opportuns pour la création de logements sociaux

<p>Mise en œuvre du projet d'aménagement du secteur du Bret</p>	<p>La commune de Reyrieux abrite sur son territoire la Zone d'Aménagement Concertée du Bret créée en 2013 visant initialement la construction d'un groupe scolaire et de 553 logements dont 210 logements sociaux.</p> <p>A ce jour, aucun aménagement n'a été réalisé pour un projet qui a donné lieu à une opposition sans équivoque de la population.</p> <p>Pour donner suite à la résiliation de la concession d'aménagement, la commune a la capacité de prévoir l'urbanisation du secteur.</p> <p>Des études économiques et juridiques ont été réalisées en vue de projeter l'aménagement sur la base de la création de 380 logements (190 sociaux), d'un groupe scolaire et d'une résidence senior.</p>	<p>Maitriser le foncier du secteur (rachat des terrains à l'opérateur)</p> <p>Projection de l'aménagement complet du secteur</p> <p>Construction de 150 logements dont 75 sociaux</p>
---	---	---

b) Volet urbanisme réglementaire

Action	Enjeux	Résultats attendus
<p>Suivi des autorisations d'urbanisme</p>	<p>Une attention particulière doit être portée sur les permis de construire en vue de faciliter les démarches des opérateurs.</p>	<p>Mise en place de dérogations mineures (hauteur par exemple) dans le respect du cadre environnant pour la réalisation de programmes de logements sociaux</p>
<p>Revue du Plan Local d'Urbanisme</p>	<p>Par une révision applicable depuis 2017, la commune de Reyrieux a encouragé la construction de logements sociaux (servitude de mixité sociale, emplacements réservés, secteurs d'aménagement...).</p> <p>Dans le cadre de la revue du projet d'aménagement prévu sur le secteur du Bret et la mise en compatibilité avec le SCoT Val de Saône Dombes révisé en 2020, la commune a lancé les procédures en vue d'une refonte profonde de son Plan Local d'Urbanisme (échéance 2025).</p>	<p>Maintien des règles favorables à la création de logements sociaux</p> <p>Augmentation de la densité autorisée (en application du SCoT Val de Saone Dombes)</p> <p>Création de secteurs OAP en vue de la création de logements sociaux</p>
<p>Instauration du permis de diviser</p>	<p>La servitude de mixité sociale ne s'applique qu'aux opérations donnant lieu à une autorisation d'urbanisme. Ainsi, des programmes donnant lieu à une division dans l'existant se font sans logement social</p>	<p>Mise en place d'une disposition relative à la taille des logements permettant la mise en place du permis de diviser</p> <p>Soumettre les divisions dans l'existant à la servitude de mixité sociale</p>

c) Volet programmation et financement

Action	Enjeux	Résultats attendus
Accompagnement des opérateurs dans le financement des opérations	<p>Les programmes créant 15 logements ou moins sont confrontés à l'augmentation des couts de construction et plus largement à des difficultés pour équilibrer les opérations.</p> <p>Un accompagnement semble nécessaire</p>	<p>Maintien de l'engagement de la commune visant à garantir les emprunts des bailleurs sociaux</p> <p>Mise en œuvre des subventions foncières déductibles du prélèvement visé par l'article 55 de la loi SRU pour les programmes de moins de 15 logements</p> <p>Instauration de subventions foncières en fonction du nombre de logements sociaux créés : 800 euros pour un logement collectif ou intermédiaire et 1000 euros en habitat individuel</p>
Appui aux propriétaires fonciers possédant des biens mutables	<p>4% du parc des logements est recensé en logements vacants</p> <p>Les propriétaires ne connaissent pas le régime applicable aux conventionnements ANAH</p>	<p>Développement de la communication pour informer les propriétaires sur le conventionnement des logements et aides diverses</p> <p>Instauration d'une subvention de 1000 euros pour tout nouveau logement conventionné ANAH</p>
Adaptation de la programmation des projets	<p>Les besoins en logements sociaux évoluent au fil des années. La réduction de la taille des ménages et la tension du marché immobilier local conduit à une mutation des demandes</p>	<p>Création de logements sociaux intégrant quasiment exclusivement des logements T2/T3</p>
Suivi des opérations livrées	<p>Au-delà des logements réservés, il est parfois compliqué de suivre l'attribution des logements sociaux malgré la concertation avec les différents acteurs (bailleurs, demandeurs et commune)</p>	<p>Suivi et formation à l'utilisation du Système informatique National d'Enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE)</p> <p>Recrutement d'un agent communal en charge uniquement de la gestion de l'action sociale</p>
Augmentation de la part communale de la taxe d'aménagement	<p>La commune connaît une croissance démographique importante. Il est nécessaire de financer l'adaptation des équipements publics</p>	<p>Financement des équipements publics et aménagement viaire par le maintien de la majoration de la part communale de la taxe d'aménagement</p>
Amélioration de la desserte en transport	<p>Les arrêts de transport en commun et surtout leur fréquence sont inadaptés à la vie active des talançonnais travaillant sur les différents bassins d'emplois.</p>	<p>Mise en place d'un bus à haut niveau de service (projet régional)</p>

## 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 Reyrieux correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 72 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 72 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.

### 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 22 logements PLAI et un maximum de 22 logements en PLS ou assimilés.

### Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Dans le cadre du bilan triennal, l'état des réalisations de logements locatifs sociaux est comparé aux objectifs de rattrapage notifiés en début de triennal.

Les objectifs de rattrapage définissent des objectifs quantitatifs établis au regard du nombre de logements manquants au 1<sup>er</sup> janvier de la dernière année du triennal précédent, et des objectifs quantitatifs qui définissent une obligation de production d'au minimum 30 % de PLAI et au maximum 30 % de PLS.

Les opérations reportées sur les précédents triennaux sont soustraites si elles ont été abandonnées au moment du bilan triennal. A cet effet, l'opération des Pres de Veissieux a fait l'objet d'un retrait de son agrément début 2023. Le rattrapage des 72 logements sociaux agréés sera donc pris en compte lors du bilan de la période triennale 2023-2025.

Les communes n'ayant pas atteint ou partiellement atteint leurs objectifs se voient notifier l'engagement d'une procédure de constat de carence par la préfète de département.

### Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Projet	Lieu	Maitrise foncière communale	Log	LLS	PLAI	PLUS	PLS PSLA	LLS avant 2026	Collectif	Individuel	Opérateur(s) Bailleur(s)	Agrément projeté	Livraison projetée
<b>PROJETS VALIDES EN ATTENTE DE LIVRAISON</b>													
	191 Chemin des Sables AS 963	NON	3	3			3	3		3	SNC LES VARENNES	2023	Début 2024
Pré de Balmont	Chemin du Château Chemin des Roches AR 199 et 408	NON	14	7				7	7		SNC EN GRAS	2023-2024	2025
	Rue Louis Antoine Duriat - AM 140	OUI	4	2				2	2		Conventionnement ANAH de logement existants		2024
	<b>TOTAL</b>		19	12				12					

<b>PROJETS VALIDES EN ATTENTE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>													
Cœur de village	Grande Rue Rue de Chateauevieux AM 386, 372, 381, 382, 385, 386 et 633	OUI	14	7				7	7		IMTERVAL	2024	2026
Cœur de village	Grande Rue - AM 252	OUI	14	7				7	7			2024	2026
Près de Veissieux	Chemin du Plat ZL 20 et 333	OUI	68	34	7	10	17	34	24	10	SEMCODA ALLIADE HABITAT	2024	2026
	<b>TOTAL</b>		96	48				48					

<b>TOTAL DES PROJETS VALIDES</b>	115	60					60
----------------------------------	-----	----	--	--	--	--	----

Projet	Lieu	Maitrise foncière communale	Log	LLS	PLAI	PLUS	PLS PSLA	LLS avant 2026	Collectif	Individuel	Opérateur(s) Bailleur(s)	Agrément projeté	Livraison projetée
<b>PREVISIONNEL PLAN LOCAL D'URBANISME</b>													
Bret 1	Route du Stade ZL 258, 271, 277 à 292, 372, 464, 522 et 656	A venir	150	75				75	X	X		2024	2026
Bret 1	Chemin du Bret ZL 277, 278, 279 et 280	A venir	6	6				0	X			2025	2027 2028
Bret 2	Route du Stade ZL 306, 307, 312, 326 à 328, 419, 480 et 548	A venir	160	80				0	X	X		2026 2027	2028 2029
Bret 3	Route du Stade ZL 1 à 6, 223 à 230, 689, 695, 696 et 699	A venir	60	30				0	X	X		2026 2027	2028 2029
Veissieux le Haut	Chemin des Lilas AM 77 et 279	NON	10	5				0	X	X			
Minimes	Chemin du Treve d'Ars ZM 200	NON	8	4				0	X	X			
<b>TOTAL</b>			394	200				75					

<b>POTENTIELS FONCIERS (AVEC PROJETS D'AMENAGEMENT PRESENTES A LA COMMUNE)</b>													
	Chemin du château AR 78, 80, 81, 82, 85, 397 et 398	NON	16	8				6	X			2024	2026
	Chemin Vert - AN 464	NON	10	10				10	X	X	DYNACITE	2024	2026
	535 Chemin de Veis- sieux le Haut - ZL 67	NON	22	11				0	X	X			
	1111 Chemin de Veis- sieux le Haut - AN 398, 400, 440	NON	14	7				0	X	X			
	Chemin du Plat ZL 321 et 322	NON	12	6				0	X	X			
<b>TOTAL</b>			74	42				16					

<b>TOTAL PREVISIONNEL</b>	<b>468</b>	<b>242</b>					<b>91</b>
---------------------------	------------	------------	--	--	--	--	-----------

<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>583</b>	<b>302</b>					<b>151</b>
---------------------	------------	------------	--	--	--	--	------------

#### Article 4 - Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

##### Gouvernance et pilotage

Un comité de suivi, composé des représentants de l'Etat et de la commune de Reyrieux, se réunit annuellement. Il assure la bonne mise en œuvre du contrat.

Un état des lieux des conventionnements et agréments applicables au 1<sup>er</sup> janvier de l'année sera réalisé annuellement permettant de projeter un bilan provisoire des objectifs quantitatifs et qualitatifs de rattrapage.

En amont de la tenue du comité de suivi annuel, la commune de Reyrieux transmettra aux représentants de l'Etat, avant mi-mars, un suivi de l'avancement des opérations projetées. La liste des programmes pourra être complétée par les opportunités foncières identifiées au cours de l'année précédente.

##### Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au **date**.

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 présidé à son élaboration initiale.

Le **date**

##### *COMMUNE*

Prénom Nom  
Qualité  
Signature

##### *EPCI*

Prénom Nom  
Qualité  
Signature

##### *EPT*

*(sur Métropole du Grand Paris)*

Prénom Nom  
Qualité  
Signature

##### *ETAT*

Prénom Nom  
Qualité  
Signature