

Département de l'AIN

-----  
Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

-----  
Canton de MIRIBEL

-----  
Commune de BEYNOST

06

2023

72

**EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du : 26 octobre 2023  
Convocation du : 19 octobre 2023

Nombre de Conseillers :  
En exercice : 27  
Présents : 19  
Votants : 24

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-six octobre à dix-huit heures, les membres composant le Conseil Municipal de Beynost, dûment convoqués par le Maire, se sont réunis en salle du Conseil Municipal, en séance publique sous la présidence de Madame Caroline TERRIER, Maire.

**URBANISME LOGEMENT : Autorisation de signature du Contrat de Mixité Sociale 2023-2025**

Présents : Caroline Terrier, Sergio Mancini, Véronique Cortinovis, Philippe Maillez, Sylvie Caillet, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Annick Pantel, Jean-Marc Curtet, Bertrand Vermorel, Laurence Rouquette, Elodie Brelot, Patrick Tholon, Sébastien Renevier, Valérie Berger, Catherine Barcellino, Anne Le Guyader, Jean-Pierre Cottaz, Nathalie Thimel-Blanchoz.

**Représentés :**

Gilbert Debard a donné procuration à Joël Aubernon  
Lionel Chevrolat a donné procuration à Sergio Mancini  
Philippe Casamayor a donné procuration à Philippe Maillez  
Sophie Gaguin a donné procuration à Valérie Berger  
Harris Reneman a donné procuration à Annick Pantel

**Absents :**

Franck Longin, Anne-Sophie Rampon, Cyril Langelot.

**Secrétaire de Séance :**

Valérie Berger

Vu la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Beynost a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Beynost d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Ce contrat constitue 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 favorisera également des échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce contrat, joint à la présente délibération, a été élaboré en concertation avec l'Etat, la CCMP, l'EPF de l'Ain.

Il présente les éléments suivants :

- Eléments de contexte et évolution du taux de logement social sur la commune
- Bilan du précédent contrat de mixité sociale
- Objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025 dans le cadre d'un contrat de mixité « abaissant »

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire, le Conseil Municipal, avec 21 VOIX POUR et TROIS ABSTENTIONS,

EMET un avis favorable au contenu du contrat de mixité sociale 2023-2025 tel que joint à la présente délibération,

PREND ACTE des objectifs de rattrapage 2023-2025,

AUTORISE Madame le Maire à signer le contrat de mixité sociale 2023-2025 tel que joint à la présente délibération ainsi que tous les documents y afférents.

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.

 Le Maire,  
Caroline TERRIER



## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

**La commune de Beynost**, représentée par Caroline TERRIER, Maire, vu la délibération 2023-xx-xx du 26 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La Communauté de Communes de Miribel et du Plateau** dont la commune est membre représentée par Caroline TERRIER, Présidente, vu la délibération du conseil communautaire du 14 novembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par madame la préfète, Mme Chantal MAUCHET, En vertu décret du 22 mars 2023 portant nomination de Mme Chantal MAUCHET, en qualité de préfète de l'Ain,

**L'Établissement public foncier de l'Ain**, sis 26 bis avenue Alsace Lorraine 01000 BOURG-EN-BRESSE, représenté par son directeur, Monsieur Pierre MORRIER, en vertu d'une délibération du conseil d'administration de l'EPF DE LAIN en date du 13 juin 2023,

## **Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de Beynost est soumise aux obligations SRU depuis l'entrée en vigueur des dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Avec 8.2 % 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.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Beynost a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Beynost 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.

Ce contrat a été élaboré en concertation avec l'Etat, la CCMP, l'EPF de l'Ain. Des réunions de travail entre février et juillet 2023 ont permis l'écriture de ce document.

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

La commune de Beynost se situe à l'interface de la Métropole Lyonnaise et du plateau de la Dombes, dans le secteur de la côtière de l'Ain.

Beynost est une commune divisée en quatre zones :

- Le plateau agricole à préserver
- La côtière inconstructible (PPRN)
- Le bourg et ses habitations cisailé par une route départementale, une voie ferrée, une autoroute qui a longtemps divisé la commune entre le Beynost « d'en haut » et le Beynost « d'en bas »
- Les abords du canal et du Grand Parc, inconstructibles

Le territoire communal offre un cadre de vie de qualité (conjuguant les atouts de la vie à la campagne avec l'accessibilité d'une grande ville et de ses activités, équipements et services), qui lui confère une attractivité forte, caractérisée, depuis les années 1960, par une croissance démographique relativement dynamique (en dépit d'une pression sur les prix fonciers et immobiliers et de difficultés d'accès au logement qui s'accroissent) et une extension des tissus urbanisés au détriment de ses espaces agricoles et naturels.

Le positionnement stratégique de Beynost sur le territoire lui vaut une identification en tant que « pôle réseau » à l'échelle du SCoT BUCOPA, notamment au regard de la concentration de commerces, services et équipements dans la commune, mais aussi compte-tenu de sa localisation limitrophe de la Métropole Lyonnaise et de sa bonne desserte en transports (autoroutes A42, lignes TER, réseau de bus intercommunal COLIBRI).

Du fait de sa proximité avec la Métropole Lyonnaise, la commune possède une forte attractivité et une pression foncière qui ne fait que progresser. Cette pression foncière entraîne des spéculations et un prix du foncier exorbitant (qui continue d'ailleurs d'augmenter avec la période post-COVID).

S'ajoute l'impossibilité de construire des parkings souterrains sur les 2/3 de la commune, interdits par le PPRN, et qui contraint toujours plus la commune pour organiser la mobilité et développer des espaces verts.

**Malgré ce contexte difficile la commune s'est fortement mobilisée pour essayer de tendre vers les obligations de la loi SRU.** A cet effet, dès la signature du premier contrat de mixité et comme cela était affiché dans celui-ci, la révision générale de notre PLU a été engagée.

**Cette révision générale a permis d'utiliser les leviers possibles et de mettre en place les outils nécessaires pour donner un vrai coup d'accélérateur à la mixité sociale de la commune.**

Pour répondre à ses obligations triennales, la commune doit satisfaire à ses bilans quantitatif et qualitatif. Beynost a atteint son objectif qualitatif. En revanche, la commune n'a pas été en mesure d'atteindre le bilan quantitatif malgré le déploiement d'efforts très importants de la part de la population, des élus, des agents et de tous les partenaires (services de l'Etat, EPCI, EPF de l'Ain, bailleurs sociaux, promoteurs...) avec lesquels la commune travaille étroitement.

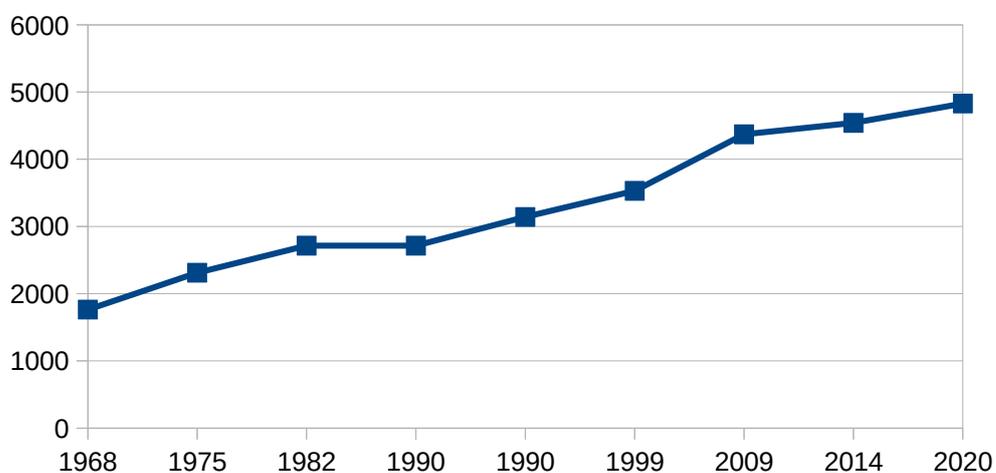
## 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

### 1) Evolution du taux de logement social

Beynost est une commune faisant partie de la Communauté de communes de Miribel et du Plateau. Elle est soumise à l'article 55 de la loi SRU avec un objectif de logements sociaux, depuis 2013, de 25 % du nombre de résidences principales.

Au 01/01/2022, la commune doit disposer de 494 logements locatifs sociaux. La commune atteint 162 logements soit 332 de moins que leur objectif. Le taux de logements locatifs sociaux de la commune est à 8,20%, soit un taux encore très insuffisant pour répondre aux besoins de la population. L'inventaire au 1er janvier 2023 traduit cependant les efforts de rattrapage menés depuis plusieurs années par la collectivité puisqu'au 1er janvier 2023, le nombre de logements locatifs sociaux s'élève à 237 unités. Cette augmentation va engendrer une progression notable du taux communal.

Population de la commune de Beynost



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
2013	4475	1761	104	5,91 %
2014	4471	1759	104	5,91 %
2015	4528	1768	104	5,88 %
2016	4534	1754	131	7,47 %
2017	4541	1800	131	7,28 %
2018	4529	1851	131	7,08 %
2019	4529	1859	149	8,02 %
2020	4613	1913	162	8,47 %
2021	4684	1945	162	8,33 %
2022	4754	1976	162	8,20 %
2023			237	

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le nombre de LLS sur la commune progresse de 46 %. La poursuite d'une telle dynamique est indispensable pour continuer à réduire le nombre de LLS manquants.

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

Dynamique de mise en service de logements locatifs sociaux sur les 3 dernières périodes triennales :

Mises en service au 1er janvier 2022	Mises en service au 1er janvier 2021	Mises en service au 1er janvier 2020	Mises en service au 1er janvier 2019	Mises en service au 1er janvier 2018	Mises en service au 1er janvier 2017	Mises en service au 1er janvier 2016	Mises en service au 1er janvier 2015	Mises en service au 1er janvier 2014
-	-	13	18	-	-	27	-	-

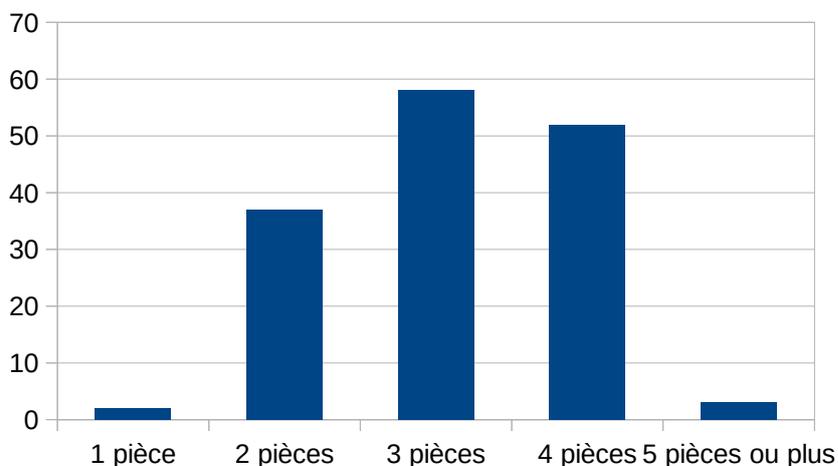
Ancienneté du parc locatif social :

Ancienneté du parc locatif social	Parc HLM	Logements -foyer	Bailleur privé
Avant 2000	17	/	/
Avant 2010	77	10	/
Avant 2020	58	/	/
Après 2020	/	/	/

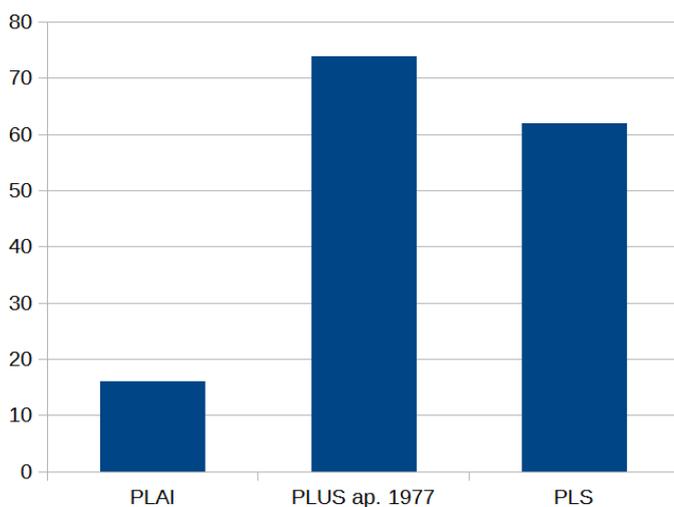
Le parc social de la commune est récent. Toutefois, la commune ne dispose pas de logements du parc privé conventionnés, ni de logements en accession sociale. Son offre est issue pour l'essentiel du parc HLM.

Le loyer locatif social moyen en 2022 est de 7,09 €/m<sup>2</sup>.

Typologie des logements locatifs sociaux sur la commune

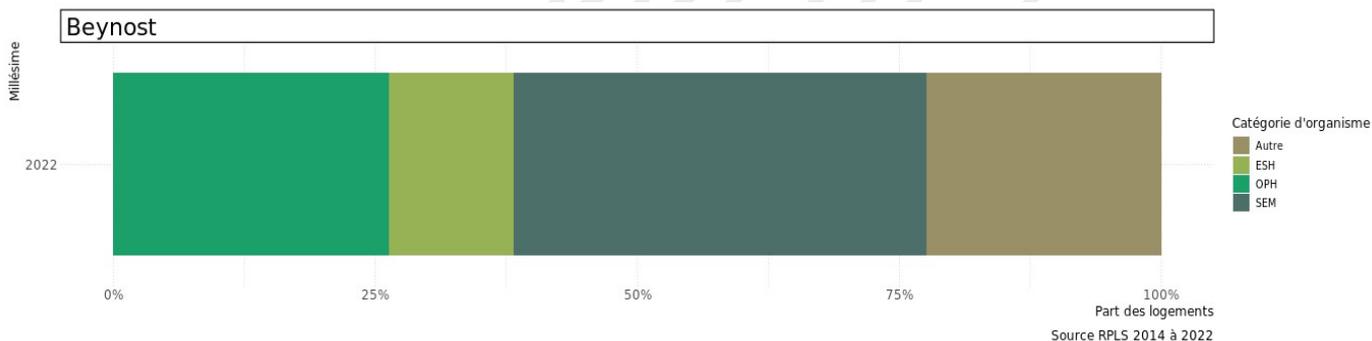


## Financement des logements



Sur les 3 dernières périodes triennales, le taux de PLAI produit est en hausse (22,22 % sur la période 2014-2016 ; 30,69 % entre 2017 et 2019 ; 32,27 % de la production de 2020 à 2022). La part de PLAI sur la commune demeure toutefois encore faible (10,52 % de l'ensemble du parc locatif social).

### Répartition par catégorie de bailleur :



Les principaux bailleurs sociaux présents sur la commune sont la SEMCODA pour près de 40 % du parc et Dynacité à hauteur de 26 %. Ain Habitat détient un peu plus de 10 % du parc de logements sociaux.

Depuis peu, Alliade Habitat et Immobilière Rhône-Alpes sont également présents sur la commune (Château du Soleil, Pré Mayeux, ancien site de l'Établissement Français du Sang, Pinachère).

### Mode d'occupation des logements du parc social :

L'ensemble du parc de logements sociaux est occupé. La commune de Beynost n'est soumise à aucune problématique de vacance de logements sociaux.

En 2022, la mobilité au sein du parc social atteint 12,08% alors qu'elle se maintenait entre 5 et 13% de 2016 à 2021.

## Indicateurs relatifs à la demande du logement locatif social

Indicateur		2021	2022
Délai moyen de satisfaction de la demande		10 mois	11 mois
Nombre de demandeurs	Demande en cours	271	464
	Demande satisfaite	11	124
Nombre de demandes externes	Demande en cours	128	242
	Demande satisfaite	11	82
Nombre de demandes de mutation	Demande en cours	143	222
	Demande satisfaite	0	42
Nombre de personnes isolées	Demande en cours	75	148
	Demande satisfaite	4	41
Nombre de ménages de plus d'une personne	Demande en cours	196	316
	Demande satisfaite	7	83
Nombre de ménages dont le plafond de ressource n'excède pas les plafonds PLAI	Demande en cours	156	263
	Demande satisfaite	8	84
Nombre de demandeurs reconnus DALO	Demande en cours		
	Demande satisfaite	0	2

En 2022, 33 % de la demande externe est satisfaite dans un délai moyen de 11 mois. Entre 2021 et 2022, la commune a fait l'objet de 114 demandes externes supplémentaires.

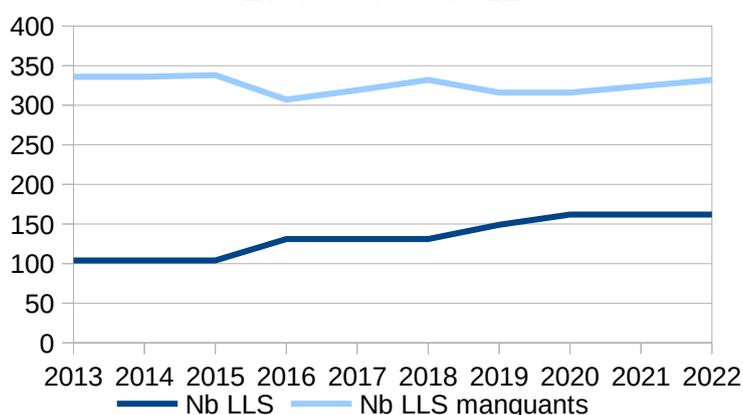
### 3) Dynamique de rattrapage SRU

L'enjeu est d'abord de rappeler les résultats atteints sur les dernières périodes triennales, comme le montre le tableau ci-dessous :

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		84		101		158	
Réalisés		18		107		106	
Taux d'atteinte		21,43 %		105,94 %		67,09 %	
% de PLAI	% de PLS	22,22	22,22	30,69	16,86	34,9	27,35
Taux de carence		200,00 %		nc			

Evolution du nombre de logements manquants :

Evolution du nb LLS



Le tableau ci-dessous montre la progression du nombre de résidences principales et ses impacts sur le taux du logement social.

Périodes triennales	2014 - 2016	2017 - 2019	2020 - 2022
Nombre d'autorisations à construire (Sitadel)	102	193	370
Nombre de logements sociaux agréés (Sisal)	18	107	100
Part de logements sociaux financés parmi les logements autorisés	17,64 %	55,44 %	27,02 %

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

Au cours de la dernière période triennale, aucune opération agréée n'est réalisée sous maîtrise d'ouvrage directe d'un bailleur social. 100 % des logements agréés sont en effet réalisés dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Le taux de vacance parmi les résidences principales, estimé sur la commune de Beynost est relativement faible (env. 6%). A ce jour, aucun logement locatif social n'a été réalisé en acquisition-amélioration. Il convient toutefois de noter qu'environ 30 % des résidences principales ont été construites avant 1970.

## 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social - Bilan du CMS n°1

En préambule, il est important de rappeler les engagements pris par la commune dans le cadre du premier CMS et tous respectés ; ils étaient les suivants :

- Révision générale du PLU avec approbation à l'été 2019 (=> approbation révision générale du PLU décembre 2019)
- Mobilisation du foncier communal et acquisition foncière :
  - o Les Pinachères : lancement d'une DUP puis acquisition
  - o Les Bottes : acquisition + création nouvelle voirie
  - o Rue de la Gare : acquisition
  - o EFS : OAP, acquisition puis revente

La commune a établi un bilan des actions engagées lors du premier CMS à l'aide des grilles de questionnement proposées par l'Etat et les moyens mis en œuvre et les difficultés d'actions sont listés ci-dessous :

- **L'action foncière de la commune**

Les différents outils d'action foncière ont été mobilisés :

- Lancement d'une déclaration d'utilité publique puis acquisition à l'amiable pour le tènement des Pinachères (SA Immobilière Rhône-Alpes – 46 LLS livrés en 2022)
- Signature d'une convention de portage avec l'EPF (Parutto). Le tènement est à présent racheté.
- Exercice du droit de préemption pour l'acquisition de tènement stratégique (Parutto et Garage Oscar)
- Mobilisation du foncier public communal / Portages fonciers exercés en direct par la commune pour les bailleurs sociaux
- Instauration de la servitude de mixité sociale (inefficace sur le diffus)
- Convention de logements abordables Edelis (limite de la convention 6 sur 17)
- Volonté d'accompagner un parcours résidentiel fluide pour les Beynolans (vente maison individuelle personne âgée pour aller vers un appartement, personnes seules, jeunes actifs...)
- Etude sur le foncier disponible menée par la CCMP dans le cadre du PLH (cf. 3<sup>ème</sup> volet – Article 1 – A )
- Pas d'actions menées sur les logements vacants car très faible taux de vacances sur la commune.

- **L'action sur le volet urbanisme et aménagement**

- Secteur de servitude de mixité sociale : destination Centralité, Extension et Résidentiel : toute opération comprenant 3 logements et plus devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux : inefficace – projets trop « petits » pour intéresser les bailleurs sociaux et divisions parcellaires phasées pour éviter les 30% et ainsi contourner l'obligation
- OAP : 50 % de logements sociaux dans les OAP
- CES différent en fonction du secteur de densité
- Bonus CES densité 6 et 7 (20% si construction avant adoption révision générale PLU)
- Difficulté à mettre en place du logement intermédiaire (coût trop élevé pour les promoteurs / difficilement adaptable hors milieu urbain)
- Maîtrise de certains secteurs stratégiques : périmètres de prise en considération d'études / modifications PLU en découlant

- **Programmation et financement du logement social**

- Coûts directs :
  - Attribution de subventions d'équilibre
  - Coûts travaux (déduits de l'amende)
  - Moins-value immobilière (tènement gare)
  - Vente foncier à la fourchette basse du prix des Domaines (Les Bottes / EFS)
- Coûts indirects liés à une augmentation de la population :
  - Sur l'investissement : école, centre de loisirs, stationnement, voirie, sécurité, personnes âgées, création de parcs (parcs Level, Villa, Parutto) ...
  - Sur le fonctionnement : tous les services municipaux, électricité (EP)
  - Sur les garanties d'emprunt

- **Attributions aux publics prioritaires**

- Difficultés dans la gestion des logements dont la commune est réservataire : en nombre, en qualité et en attribution

Malgré toutes ces actions et ces investissements, qui impactent durablement les finances de la commune, les engagements quantitatifs n'ont malheureusement pas pu être honorés :

- La multiplication des divisions parcellaires a mécaniquement impacté le pourcentage des logements sociaux
- Les nombreux recours sur les OAP et plus généralement sur les autorisations d'urbanisme ont bloqué certains programmes qui auraient dû apparaître dans nos inventaires annuels
- Un contexte international qui a complexifié l'aboutissement des projets (conflit en Ukraine, augmentation de l'énergie, crise du secteur du bâtiment...)

**Au-delà du respect des chiffres et des pourcentages, la commune défend la volonté de bien et de mieux organiser la mixité sociale, tout en respectant ses équilibres historiques et architecturaux, sans oublier de préserver le bien vivre ensemble. C'est dans cet objectif que le présent contrat de mixité a été écrit.**

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

#### **Article 1<sup>er</sup> - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025**

*Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».*

#### **A/ Etude stratégie foncière de la CCMP dans le cadre du PLH**

Une étude sur la stratégie foncière a été menée par la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau dans le cadre de l'action 5 du Plan Local de l'Habitat 2020-2026. Cette action prévoit l'identification des gisements stratégiques fonciers intéressants à acquérir par la commune pour développer du logement social. Une fois cette étape réalisée, le PLH prévoit la mise en place d'une aide aux communes à l'acquisition de ce foncier stratégique pour développer l'offre de logements sociaux pour un budget d'1M€.

Pour rappel, les objectifs inscrits dans le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau, qui traduisent les objectifs du SCOT, pour la commune de Beynost, sont la réalisation de 370 logements dont 250 logements locatifs sociaux, soit 68% de la production neuve. Afin de rendre l'objectif atteignable, le chiffre de la production de logements locatifs sociaux a été ramené à 200, soit 54 % de la production neuve.

Selon une estimation des projets en cours, il y a 359 logements programmés avec une réalisation de 196 logements locatifs sociaux. 290 sont déjà réalisés et 69 sont en cours de construction dont 50 % de logements sociaux.

Face à ce diagnostic, l'étude a identifié des enjeux spécifiques à Beynost :

- Un développement des divisions parcellaires et une flambée des prix immobiliers et fonciers à maîtriser (+ 15 % sur la période d'étude du 1<sup>er</sup>.07.2021 au 30.06.2022 et + 19.1 % sur la période d'étude du 1<sup>er</sup>.05.2022 au 30.04.2023, *données Conjoncture Immobilière Départementale – Notaires de France*)

- Un volontarisme en matière de production de LLS (nombreuses OAP), mais un phénomène de divisions parcellaires qui rend l'objectif difficile à atteindre. Ce volontarisme se traduit par l'instauration de 7 OAP logements lors de la révision générale du PLU en 2019. Le pourcentage de logements sociaux demandé dans ces OAP s'élève à 50 %.

Etat des lieux de réalisation des OAP logements	
OAP réalisées	OAP à réaliser
Secteur n° 1 : Les Bottes	Secteur n°5 : Château du Soleil Ouest
Secteur n°2 : Pré Mayeux	Secteur n°6 : Château du Soleil Est
Secteur n°3 : EFS	Secteur n°7 : Château du Soleil Sud
Secteur n°4 : Mas Brochet	

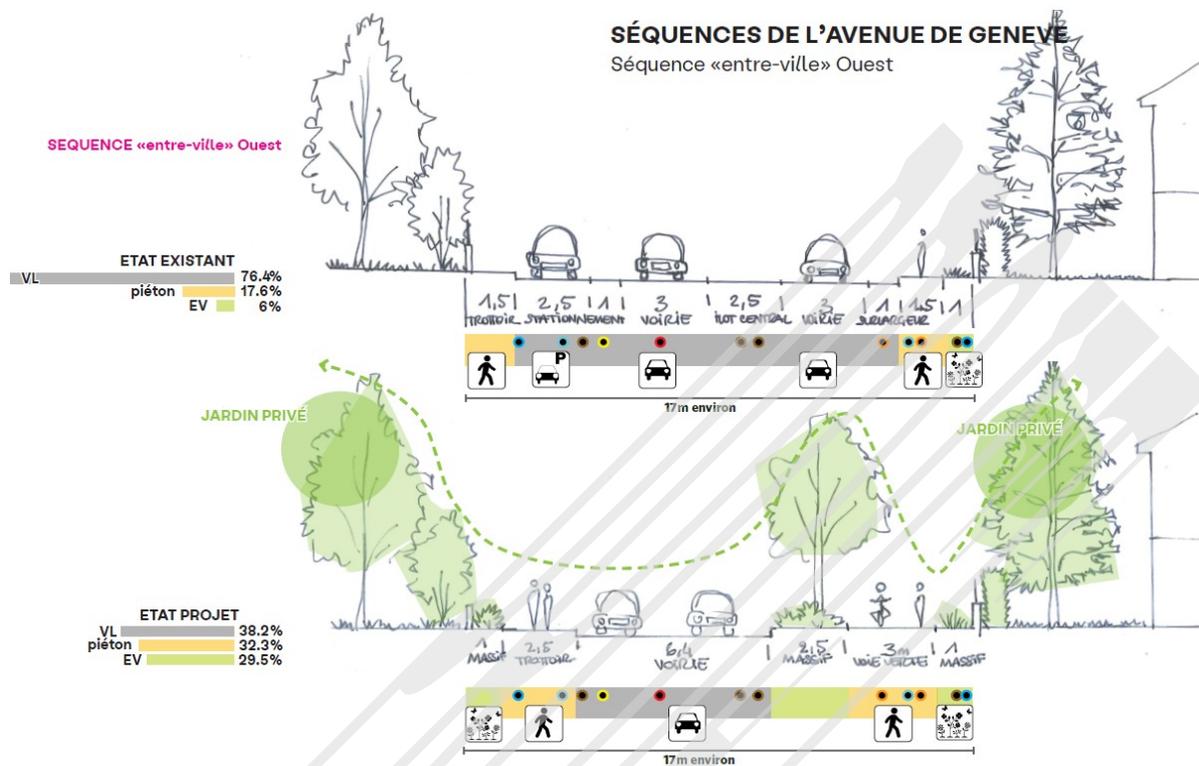
Le tableau ci-dessus démontre les efforts réalisés par la Commune ces 3 dernières années puisque 5 OAP sur les 7 présentes dans le PLU ont été réalisées.

- Des risques d'inondation et de glissement de terrain qui contraignent certains secteurs
- Un développement à phaser : zones AU au sud de la Gare conditionnées par l'ouverture d'un passage sous la voie ferrée et d'agrandissements de voirie
- Un potentiel de développement à long terme sur le secteur Terre Ligue conditionné au doublement passage sous la voie ferrée

Des opportunités et perspectives ont également été identifiées :

- des modifications envisagées du PLU révisé en 2019 pour limiter les divisions parcellaires
- un **projet de requalification de la RD** en boulevard urbain et mise en place d'un périmètre de prise en considération d'études pour favoriser l'implantation en peigne et organiser la densification

La commune travaille conjointement avec la commune de Saint Maurice de Beynost pour requalifier la RD en boulevard urbain : une large place aux piétons et modes doux est envisagée comme le montre le schéma ci-dessous. Les études de faisabilité sont en cours et compte-tenu de l'importance financière du projet, les travaux seront phasés à l'issue.



- un **projet de restructuration de la polarité d'équipements publics et de commerces** (création d'un centre bourg pour éviter une commune dortoir aux portes d'une Métropole)

Après étude des risques, la topographie des terrains, de la proximité des commerces, équipements publics, transport en commun..., 4 gisements fonciers permettant la production de logements sociaux ont été identifiés sur Beynost :

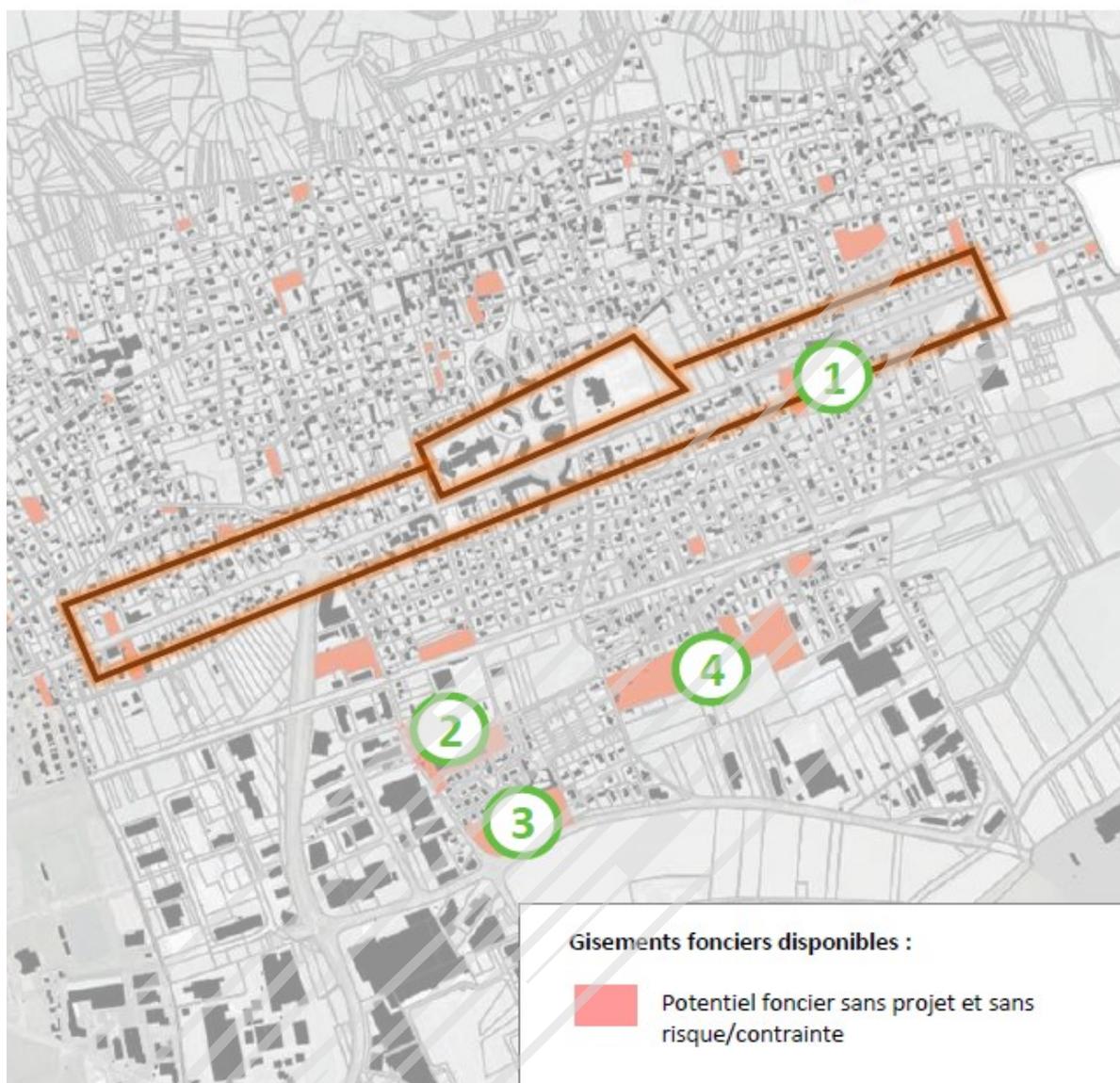
**Secteur 1** : tènement privé de 2500m<sup>2</sup> avec accès depuis la RD1084 dans le périmètre de prise en considération d'études n°2. Ce foncier est mobilisable à moyen terme. L'action proposée est la mise en place d'une OAP et, le cas échéant, la mobilisation d'un appui financier de la CCMP pour l'acquisition du foncier.

**Secteur 2** : tènement privé de 15 000 m<sup>2</sup> correspondant à l'OAP n°5 Château du Soleil Ouest. Ce foncier est mobilisable à moyen terme avec l'appui financier de la CCMP pour l'acquisition du foncier, le cas échéant.

**Secteur 3** : tènement privé de 15 000 m<sup>2</sup> correspondant à l'OAP n°7 Château du Soleil Sud. Ce foncier est mobilisable à court terme avec l'appui financier de la CCMP pour l'acquisition du foncier, le cas échéant.

**Secteur 4** : Tènement Terre Ligue. Ce foncier est mobilisable à long terme. L'action proposée est la mise en place d'une OAP et, le cas échéant, la mobilisation d'un appui financier de la CCMP pour l'acquisition du foncier.

## GISEMENTS FONCIERS STRATÉGIQUES POUR DU LLS



En parallèle, l'étude envisage deux axes de réflexion :

- Le long de la RD, possibilité d'une étude de cadrage urbaine pour définir un ensemble cohérent et continu.
- Accompagnement à la requalification et au renforcement de la centralité.

### **B/ Action foncière opérationnelle (maîtrise foncière à visée opérationnelle)**

La Commune a voté en 2021 puis en 2022 deux périmètres de prise en considération d'études. Ils vont permettre, une fois déclinés dans le PLU :

- une meilleure insertion des projets de constructions dans le tissu urbain
- une meilleure cohérence, d'une part, avec les objectifs définis par la Commune en termes d'écologie, de mixité fonctionnelle et sociale, d'accessibilité et de desserte, d'esthétique, de mise en valeur de secteurs et de préservation du patrimoine paysager et architectural et, d'autre part, avec la création du cœur de ville et le projet de la requalification de la RD 1084.

## **1. Périmètre n°1 : Secteur Route de Genève Ouest**

### **a. Contexte**

Depuis plusieurs années, la Commune de Beynost est impactée par le dynamisme et l'attractivité grandissante de la Métropole de Lyon, créant une forte pression foncière sur son territoire.

Plus récemment, cette pression s'est accélérée (en lien avec la crise sanitaire) et s'est particulièrement portée sur le secteur Ouest de la Route de Genève où subsiste un tissu urbain hétérogène composé d'habitations individuelles, de bâtiments d'activités... propice au renouvellement urbain. Ce secteur présente des contraintes notamment un réseau viaire faible et peu sécurisé (route départementale très empruntée et route des Batterses).

La densité règlementée au PLU combinée au caractère contraint de ce secteur d'entrée de ville, peut générer des impacts substantiels sur le fonctionnement général de la commune en termes de déplacement, de stationnement, d'équipements publics et de paysage.

C'est pourquoi, la commune de Beynost a instauré par délibération en date du 25 février 2021, un périmètre de prise en considération sur ce secteur compris entre le rond-point de la côtière jusqu'à la limite avec Saint-Maurice de Beynost. Cette décision permet à la commune de surseoir à statuer pour la délivrance d'autorisations d'urbanisme dans l'attente d'une réflexion urbaine approfondie.



Pour assurer une meilleure structuration et organisation de ce secteur, la commune a donc engagé une étude urbaine dont les objectifs visent à :

- garantir l'intégration des futurs projets dans le tissu urbain ;
- recomposer la trame urbaine du quartier en palliant l'insuffisance des voiries dans leur gabarit et leur offre de stationnement ;
- assurer un développement cohérent avec les capacités de traitement des effluents de la STEP ;
- intégrer des espaces de respiration ;
- permettre l'incorporation d'éléments végétaux afin de répondre au réchauffement climatique.

Ainsi l'OAP « Route de Genève Ouest » vient accompagner le fort renouvellement urbain et traduire le projet urbain retenu, dans le PLU de la commune. L'objectif est de qualifier ce secteur en dessinant un paysage urbain agréable et prenant en compte les composantes du quartier, tout en répondant aux objectifs de mixité et de densité affirmés au PLU.

En parallèle et pour permettre la gestion du bâti existant, les principes de l'OAP ne vont s'appliquer qu'à partir d'un seuil. Ce seuil, déclencheur de l'OAP, a été fixé pour tous projets supérieurs à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cela permet ainsi aux habitants de réaliser des projets de transformation ou d'extension de leur logement ou des opérations de renouvellement urbain (démolition / nouvelles constructions) à condition d'être de dimension modeste.

#### **b. Opportunités foncières et déclinaisons opérationnelles**

Le secteur Route de Genève Ouest se caractérise par :

- un bâti distendu, hétéroclite, avec quelques activités en lien avec la route de Genève.
- un paysage à prendre en considération et une présence quasi-exclusive sur le domaine privé.
- la route de Genève (RD 1084) est un axe majeur et structurant de la Côtière et de la ville mais qui présente un caractère très routier et à faible urbanité sur cette portion d'entrée Ouest de la Commune.

La municipalité porte un projet de requalification de l'axe de la route de Genève en cohérence avec le projet à l'étude sur la commune de Saint-Maurice de Beynost et souhaite tendre vers un nouveau paysage urbain pour l'entrée Ouest de la Route de Genève se traduisant par les principes d'aménagement suivants :

- un front bâti recomposé le long de la route de Genève par un système d'implantation « en peigne »
- des césures entre les bâtiments qui laissent passer les vues depuis l'espace public et évitent l'effet « muraille »
- des hauteurs adaptées au contexte urbain
- une place de la voiture repensée
- un projet favorable à la préservation et au développement du végétal
- des logements de qualité

Schéma de principes



## **2. Périmètre n°2 : Secteur Centralité**

### **a. Contexte**

Aujourd'hui, face à la pression foncière et immobilière de la Métropole de Lyon et afin de pouvoir maîtriser son urbanisation, la commune a mis en place un nouveau périmètre de prise en considération le long de la route de Genève du rond-point D 1084A à l'avenue de la Gare. Ce secteur à enjeux fait l'objet de réflexion de la part de la commune et nécessite la réalisation d'une étude urbaine destinée à permettre aux élus de faire des choix en matière de stratégie urbaine sur le moyen et long terme. Le centre-ville ayant déjà fait l'objet d'une étude urbaine en 2021, deux sous-secteurs ont été déterminés :

- 1 - Route de Genève, centralité Ouest (quartier Pinachères - Grand Peuplier)
- 2 - Route de Genève - centralité Est (avenue de la Gare)

Ces deux sous-secteurs d'étude constituent avec celui de la ZAC des Grandes Terres, une centralité élargie à l'échelle de la commune.

### **b. Opportunités foncières et déclinaisons opérationnelles**

L'enjeu principal de ce secteur est de repositionner une centralité autour de la place de la Dombes dans le cadre du projet cœur de ville porté par la municipalité.

Le secteur se caractérise principalement par :

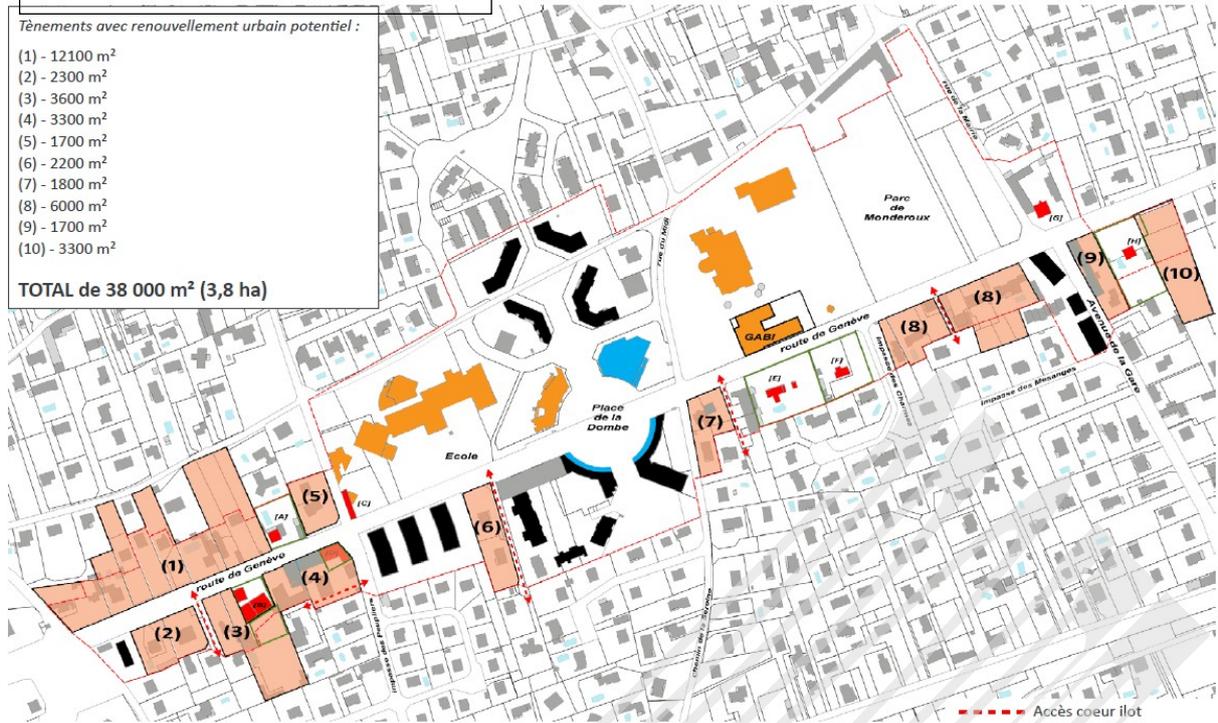
- un paysage urbain le long de la route de Genève avec ouverture et / ou fermeture
- une articulation entre le bâti et le stationnement
- une intégration d'espaces de respiration de type placette le long de la route de Genève
- une perméabilité piétonne permettant des transversalités entre quartiers
- une préservation et le développement (et / ou renouvellement) de la trame végétale privée
- une ouverture du parc de Monderoux sur la route de Genève

Ce travail en cours a permis d'identifier les tènements avec renouvellement urbain potentiel.

Tènements avec renouvellement urbain potentiel :

- (1) - 12100 m<sup>2</sup>
- (2) - 2300 m<sup>2</sup>
- (3) - 3600 m<sup>2</sup>
- (4) - 3300 m<sup>2</sup>
- (5) - 1700 m<sup>2</sup>
- (6) - 2200 m<sup>2</sup>
- (7) - 1800 m<sup>2</sup>
- (8) - 6000 m<sup>2</sup>
- (9) - 1700 m<sup>2</sup>
- (10) - 3300 m<sup>2</sup>

TOTAL de 38 000 m<sup>2</sup> (3,8 ha)



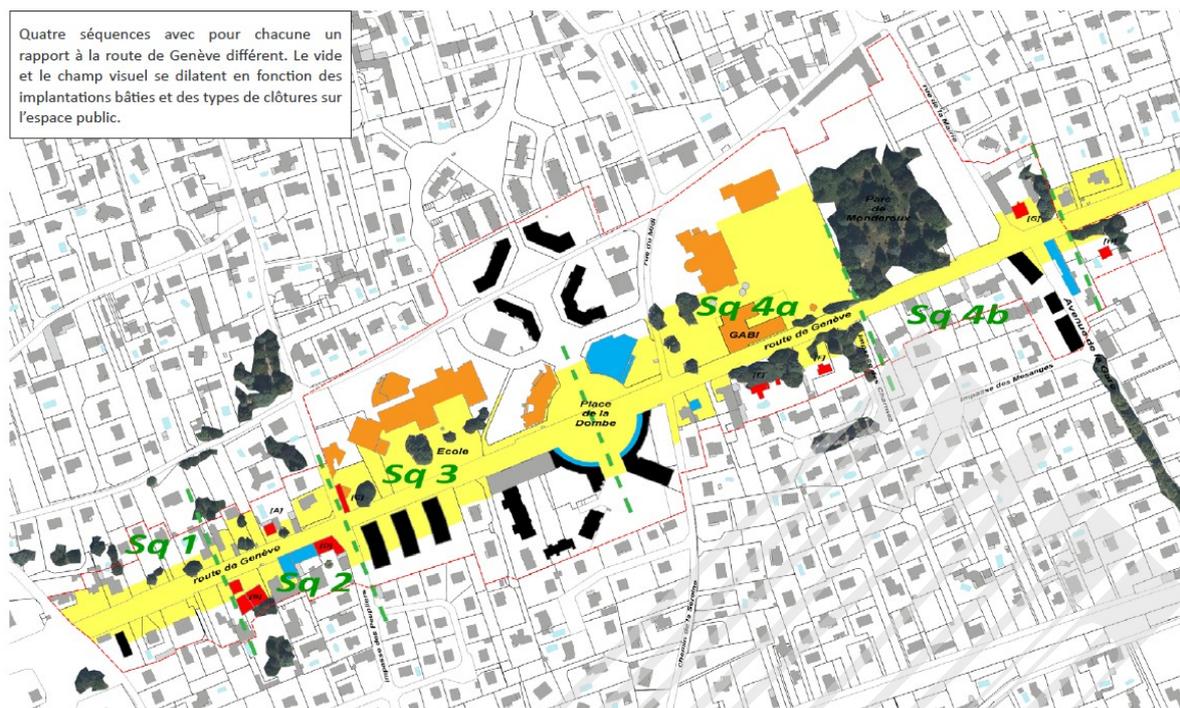
dont les principes d'aménagement sont les suivants :

- des implantations bâties organisées selon les séquences de la route de Genève mais également selon les contraintes parcellaires et donc d'assiette foncière potentielle
- l'intégration de stationnements au sein des bâtiments de logements collectifs afin de préserver des coeurs d'îlots en pleine terre pour des plantations d'arbres hautes tiges (un travail sera à mener sur les possibilités de réaliser des épannelages variés (R+2 / R+3))
- des espaces publics requalifiés (route de Genève transformée en boulevard urbain).

Ce foncier mutable s'organise en 4 séquences urbaines comme le démontre la carte ci-dessous :

## 2.11 Séquences urbaines de la route de Genève

Quatre séquences avec pour chacune un rapport à la route de Genève différent. Le vide et le champ visuel se dilatent en fonction des implantations bâties et des types de clôtures sur l'espace public.



La production de logements sur ces 3 séquences (1 déjà réalisée) est estimée à 150 logements dont 30 à 50 % en LLS.

## C. Sollicitation des acteurs

### 1. L'EPF de l'Ain

Afin de concourir aux objectifs de production de logements sociaux listés ci-dessus et de saisir les différentes opportunités foncières qui se présenteront, la commune se rapprochera de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) de l'Ain, comme elle a pu le faire lors du dernier CMS. En effet, l'EPF de l'Ain est compétent pour réaliser toute acquisition foncière ou immobilière, en vue de la constitution de réserves foncières.

La collectivité s'engage au préalable à racheter le foncier acquis, pour son compte par l'EPFL, après une durée de portage de 4, 6, 8, 10 ou 12 ans. Cette démarche lui permet ainsi de réfléchir plus sereinement à l'évolution qu'elle souhaite donner à son territoire, tout en maîtrisant les coûts du foncier qui lui sera livré.

L'EPFL est l'outil de la mise en œuvre des politiques foncières à moyen terme, mais également le promoteur de la définition de stratégies foncières dans les territoires.

Deux tènements pourraient faire l'objet d'un portage :

- Séquence 4b de la carte ci-dessus
- Secteur 2 identifié sur l'étude stratégie foncière de la CCMP : tènement privé de 15 000 m<sup>2</sup> correspondant à l'OAP n°5 Château du Soleil Ouest.

### 2. Les services de l'Etat

Lors de l'établissement du bilan du CMS et au cours de ces dernières années, les élus ont pu constater que le PPRN nécessitait une actualisation et c'est à cet effet qu'une étude des risques naturels à l'échelle intercommunale a été inscrite au PLH.

Cette étude devrait permettre d'harmoniser et d'actualiser à l'échelle intercommunale la prise en compte des risques naturels dans les règles d'urbanisme et de la construction.

L'impossibilité de construire des parkings souterrains sur les 2/3 de la commune, interdits par le PPRN, la contraint toujours plus pour organiser la mobilité et développer des espaces verts.

### 3. Le conventionnement du logement communal (APL)

La commune dispose de 4 logements communaux.

Adresse du bien	Superficie
Place de la Mairie	74 m <sup>2</sup>
415 rue du midi	66 m <sup>2</sup>
43 impasse Henri Farge	50 m <sup>2</sup>
292 rue centrale	50 m <sup>2</sup>

Elle souhaite développer, améliorer et requalifier son offre de logements afin de répondre aux besoins des populations et aux enjeux environnementaux, sociaux, patrimoniaux et d'accessibilité (préservation de l'espace, recherche de densité notamment).

Des projets de rénovation sont en cours notamment pour le logement situé Place de la mairie dont le permis de construire est en instruction.

Après échanges avec les services de l'État, ces 4 logements sont susceptibles de faire l'objet d'un conventionnement APL. Outre leur rénovation, pour laquelle elle se rapprochera de l'ALEC 01 et de l'ADIL, la commune engagera les démarches de conventionnement auprès des services de la DDT (SHC – PSL)

## D. Financement du logement social

### 1. Garanties d'emprunt

La garantie d'emprunt est un engagement hors bilan par lequel une collectivité (le garant) accorde sa caution à un organisme (le débiteur) et s'engage à assurer pour lui l'exécution de son obligation auprès de la banque (le prêteur) en cas de défaillance. Environ 90 % de l'encours total de la dette garantie des collectivités locales concernent le logement social.

A la différence des aides directes qui pèsent directement sur le budget, les garanties d'emprunts représentent une dette potentielle susceptible de devenir réelle lorsqu'elles sont mises en jeu. Elles constituent donc un mode d'intervention économique indirect pour les collectivités, car elles ne coûtent rien dans l'immédiat et même in fine quand l'emprunteur honore ses engagements en remboursant son emprunt.

Afin de faciliter la production de logements sur son territoire, la commune est proactive dans ce domaine. A cet effet, actuellement le capital restant dû s'élève à 17.4 millions d'euros pour un montant total initial de 20 millions d'euros.

Pour le présent CMS, les différentes demandes de garanties d'emprunt seront soumises au Conseil Municipal.

Par ailleurs, le PLH prévoit dans son action n°7, la possibilité d'octroi d'une garantie d'emprunt aux bailleurs sociaux pour la production de logements sociaux.

Afin de cadrer cette démarche et l'instruction des dossiers, une convention tripartite a été élaborée et est signée entre la CCMP, le bailleur et la commune pour chaque dossier de garantie. Cette garantie est établie à part égale entre la Commune et la CCMP et, ce, dans le respect de l'enveloppe d'attribution maximale prévue par l'action 7 du PLH.

## **2. Subventions d'équilibre**

Afin d'équilibrer les opérations de LS, les bailleurs sollicitent les collectivités pour obtenir des subventions d'équilibre.

Durant le premier CMS, la commune s'est fortement mobilisée sur le sujet. 1 261 000 € ont été versés au bailleur social Dynacité.

La subvention de 900 000 € au profit de Dynacité votée en 2019 a été versée à hauteur 500 000 €, 400 000 € restent à valoriser.

### **Récapitulatif des subventions déjà versées**

Bénéficiaire	Année	Programme	Montant payé
DYNACITE	2016	Rue du Prieuré	277 100 €
DYNACITE	2017	Avenue de la Gare	483 900 €
DYNACITE	2018	Les Bottes	500 000 €
<b>TOTAL</b>			<b>1 261 000 €</b>

## **3. Appui financier de la CCMP pour l'acquisition du foncier**

La CCMP dans le cadre de la fiche action n°5 « Aide à l'acquisition de fonciers stratégiques » du PLH participera financièrement à l'acquisition de fonciers stratégiques par les communes. Ces fonciers auront pour vocation de développer le logement social (locatif et en accession sociale).

Les fonciers stratégiques ont été identifiés sur la base d'une étude définissant et localisant les secteurs favorables à l'accueil du logement social par leur proximité avec les transports en commun, les services et les commerces, voir article 1.A.

#### **4. Financement indirect**

Au financement direct s'ajoute le financement indirect qui impacte et impactera durablement les finances de la commune.

A ce titre, la commune a priorisé ses investissements pour :

- Anticiper et adapter les équipements publics : agrandissement de l'école, construction d'un nouveau centre de loisirs et périscolaire ...
- Réaliser des travaux d'aménagement importants afin d'adapter les voiries de la commune aux nouvelles constructions
- Créer des parcs et jardins pour offrir des espaces de respiration aux habitants de logements collectifs (Parc Level, Espace Monderoux, Square Alex...)
- Organiser et augmenter les effectifs de notre Police Municipale afin de garantir le bien vivre ensemble
- Mettre en place des réunions publiques pour expliquer dans un but pédagogique à notre population l'importance de la mixité sociale.

La commune a identifié des fonciers en emplacements réservés pour organiser des parkings et notamment celui à proximité de la gare pour développer le co-voiturage et les transports collectifs afin d'accompagner la mixité sociale.

#### **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 Beynost correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 109 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 27 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 89 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.

Conformément aux discussions menées lors de l'élaboration du présent contrat et compte tenu des efforts fournis par la commune et des actions ambitieuses mises en œuvre par celle-ci, il est acté de partir sur un abaissement des objectifs, précisé au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le calcul du taux de rattrapage abaissant est rappelé ci-dessous :

Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
332	33%	109	27 %	89

### 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 27 logements PLAI et un maximum de 27 logements en PLS ou assimilés.

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

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit.

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Opération	Adresse	Nbe logements et typologies		Echéances
Logements communaux « transformés »	Place de la mairie	4	4 LLS	Recherche d'un conventionnement APL (échéance projetée 2024)
Les Bottes - Dynacité	Les Bottes	80	40 LLS	Travail en cours avec le bailleur qui fera l'objet d'un PC (échéance projetée 2024)
Mas Brochet	Le Mas Brochet	32	16 LLS	PC délivré le 27.09.2022 – recours devant le Tribunal Administratif
Château du Soleil Sud – OAP n°7	Château du Soleil	30	15 LLS	Travail en cours avec le promoteur (échéance projetée 2025)
Périmètre étude 1 – Chemin des Batterses Est	Chemin des Batterses Est	34	12 LLS	Soumis à l'effectivité de la modification du PLU (échéance projetée premier semestre 2024)
<b>Total</b>		<b>180</b>	<b>87</b>	

Afin d'atteindre l'objectif triennal fixé, la commune envisagera les opportunités de faire usage du droit de préemption urbain pouvant conduire au conventionnement de logements existants ou de réaliser des opérations d'acquisition-amélioration.

## **Réflexion en cours et à moyen terme - non inclus dans le CMS 2023-2025**

Les deux périmètres précédemment détaillés permettront de produire environ 244 logements, ce à quoi s'ajoutera l'OAP n°5 soit 45 logements. Cela représente 289 logements au total dont 132 LLS. Cette programmation interviendra au-delà du présent contrat.

Opération	Nbe logements et typologies	
Périmètre étude 1 – Chemin des Batterses Ouest	16	6 LLS
Périmètre étude 1 – angle RD 1084 / nouvelle voirie les Bottes	20	7 LLS
Périmètre étude 1 – RD Nord	50	17 LLS
Périmètre étude 2 – séquence 1	80	40 LLS
Périmètre étude 2 – séquence 2	46	23 LLS
Périmètre étude 2 – séquence 4	32	16 LLS
OAP n°5 : Château du Soleil Ouest	45	23 LLS
<b>Total</b>	<b>289</b>	<b>132</b>

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

#### Gouvernance et pilotage stratégique

*Préciser la composition du comité de pilotage, la périodicité de ses réunions, leurs attendus ainsi que le signataire en charge de l'animation.*

*Sur les bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat de mixité sociale, préciser le signataire en charge de l'élaboration de ces bilans, avec une attention particulière sur l'implication de la commune et de l'EPCI.*

*Composition du comité de pilotage :*

- Mairie (représentée par Mme le maire)
- Communauté de communes, représentée par le VP en charge de l'habitat
- Etat, représentée par Mme la cheffe du SHC de la DDT
- EPF de l'Ain, représenté par son directeur.

*Le Comité de pilotage sera réuni à l'initiative de la mairie au moins à 2 reprises :*

- fin 2024 pour réaliser un bilan périodique de l'état d'avancement des projets ;
- fin 2025 pour dresser le bilan des actions réalisées au cours du contrat.

#### Animation et suivi opérationnels

*Identifier la composition du « groupe opérationnel », dont la mission principale sera de suivre les projets identifiés à l'article 3. En préciser le fonctionnement ainsi que le signataire en charge de son animation, avec une attention particulière sur l'implication de la commune et de l'EPCI.*

*Composition du comité technique :*

- Mairie, représentée par la directrice générale des services)
- Etat, représenté par les services de la DDT

Le COTECH sera réuni à l'initiative de la mairie.

Les services de la communauté de communes et de l'EPF seront associés en tant que de besoin. Le cas échéant, il pourra également être demandé aux bailleurs sociaux en charges des programmes prévus au plan d'action d'intervenir à l'occasion des COTECH.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le XXX

COMMUNE

Prénom Nom  
Qualité  
Signature

EPCI

Prénom Nom  
Qualité  
Signature

EPF

Prénom Nom  
Qualité  
Signature

ETAT

Prénom Nom  
Qualité  
Signature