Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

Contrat de mixité sociale 2023-2025

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Ruy-Montceau

Entre

La commune de Ruy-Montceau**,** représentée par M Denis Giraud, maire ci-après désigné par le terme « la Commune »

Et

L'Etat, représenté par M Louis Laugier, préfet du département de l'Isère ci-après désigné par le terme « l'Etat »

Et

La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère, représentée par M.Jean Papadopulo , son président ci-après désigné par le terme « la CAPI»

Et

L'Etablissement Public Foncier Rhône Alpes, représenté par Mme Florence Hilaire, sa directrice générale, ci-après désigné par le terme « l'EPORA»

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

Préambule
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

Au 1er janvier 2022, la commune de Ruy-Montceau disposait de 12.3 % de logements sociaux (250 logements sociaux) pour un objectif de 20 %.

La commune de Ruy-Montceau est concernée par l'article 55 de la Loi SRU depuis 2013.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, 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 Ruy-Montceau a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément aux articles L302-8 et L302-8-1 du CCH, le Contrat de Mixité Sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Ruy-Montceau 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.

Un comité de suivi technique du présent contrat est constitué. Il sera composé de la Commune (Service Urbanisme, Service Logement (CCAS), pour l'État (direction départementale des territoires - service logement et construction et service aménagement nord-ouest, direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités), pour la CAPI (Direction Habitat Insertion et Solidarité Territoriale et Direction aménagement urbanisme et mobilités), pour l'EPORA (par sa directrice ou représentant).

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat . La liste des opérations en projet ou en cours sera actualisée par avenant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

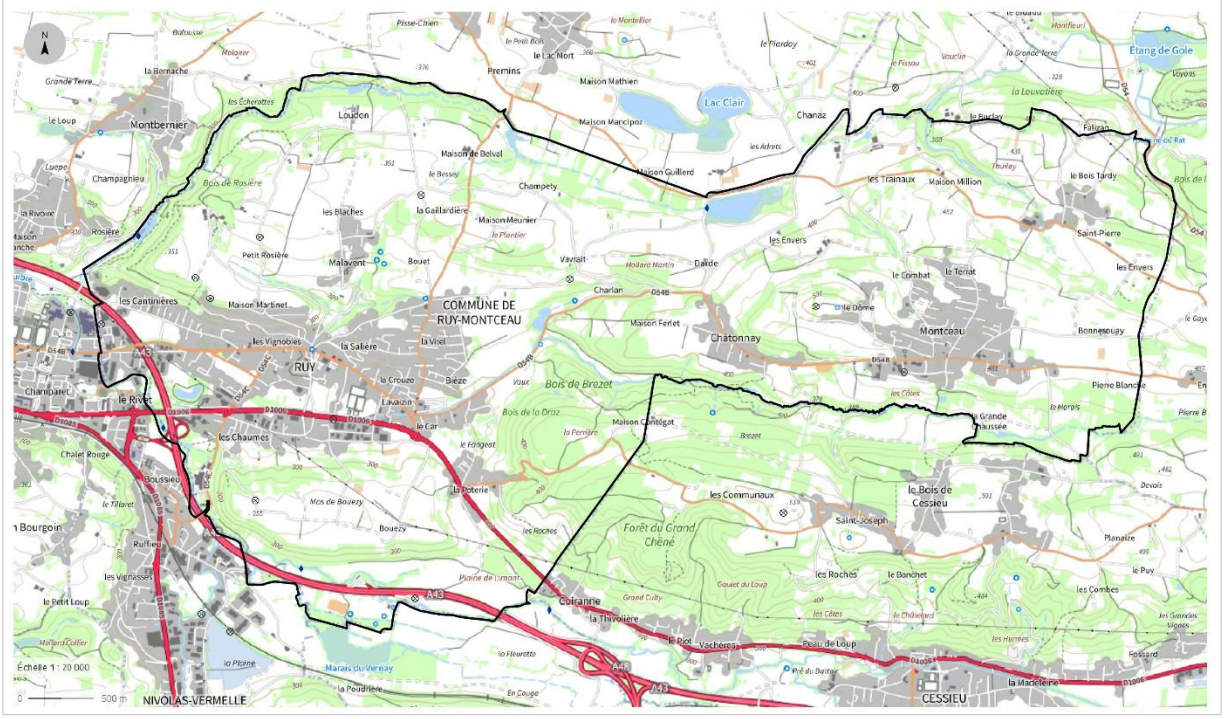
Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :
1er volet : points de repères sur le logement social sur la commune
2ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social
3ème volet : objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

Présentation de la commune

Portrait de territoire



Ruy-Montceau, commune périurbaine située en continuité de la ville de Bourgoin-Jallieu. Ruy se situe en continuité de la ville-centre malgré la césure de l'emprise autoroutière, Montceau est installé en partie Est de la commune dans un environnement plus rural.
Source :diagnostic PLU

Commune du Nord-Isère, Ruy-Montceau se situe à la jonction des aires d'influence de Grenoble (préfecture du département), de Lyon (Rhône) et de Chambéry (Savoie). La commune est positionnée à l'ouest de la Tour-du-Pin (sous-préfecture) et à l'est de la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau. La commune est dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération des Porte de l'Isère (CAPI) qui constitue un des pôles de l'aire métropolitaine de Lyon.
Elle est également dans le périmètre d'application du SCOT Nord Isère approuvé le 12 juin 2019.
La commune bénéficie d'un réseau d'infrastructures de transport important qui constitue un atout en terme d'accessibilité et de développement économique (proximité de l'autoroute A43 notamment).
La commune de Ruy-Montceau comptait 4732 habitants au 1er janvier 2020 contre 4142 habitants au 1er janvier 2009.
La population de la commune a plus que doublé depuis 50 ans avec un taux de variation annuelle de près de 2.5 % entre 1968 et 1990. Depuis le début des années 2000, la variation annuelle moyenne de la population s'établit autour de 1 % (Variation annuelle moyenne de la population de 0.9 % entre 1999 et 2008 puis 1.3% entre 2008 et 2019, INSEE). Après un tassement entre 1999 et 2008, le solde migratoire constitue l'essentiel de la croissance d'une commune qui reste attractive. La diminution régulière de la taille des ménages conditionne également le développement raisonné d'une nouvelle offre de logements (3 personnes/ménage en 1999, 2.4 pers/ménage en 2019).

La Commune présente un caractère résidentiel affirmé avec un habitat majoritairement pavillonnaire. Elle comptait 88.1 % de maisons individuelles en 2019 (sources INSEE).

La CAPI dispose d'un Programme Local de l'Habitat adopté fin 2018 (PLH 2019-2024). . La commune de Ruy-Montceau est identifiée comme commune périurbaine dans le SCOT et dans le PLH.

La commune de Ruy-Montceau dispose d'un PLU approuvé le 3 octobre 2016.

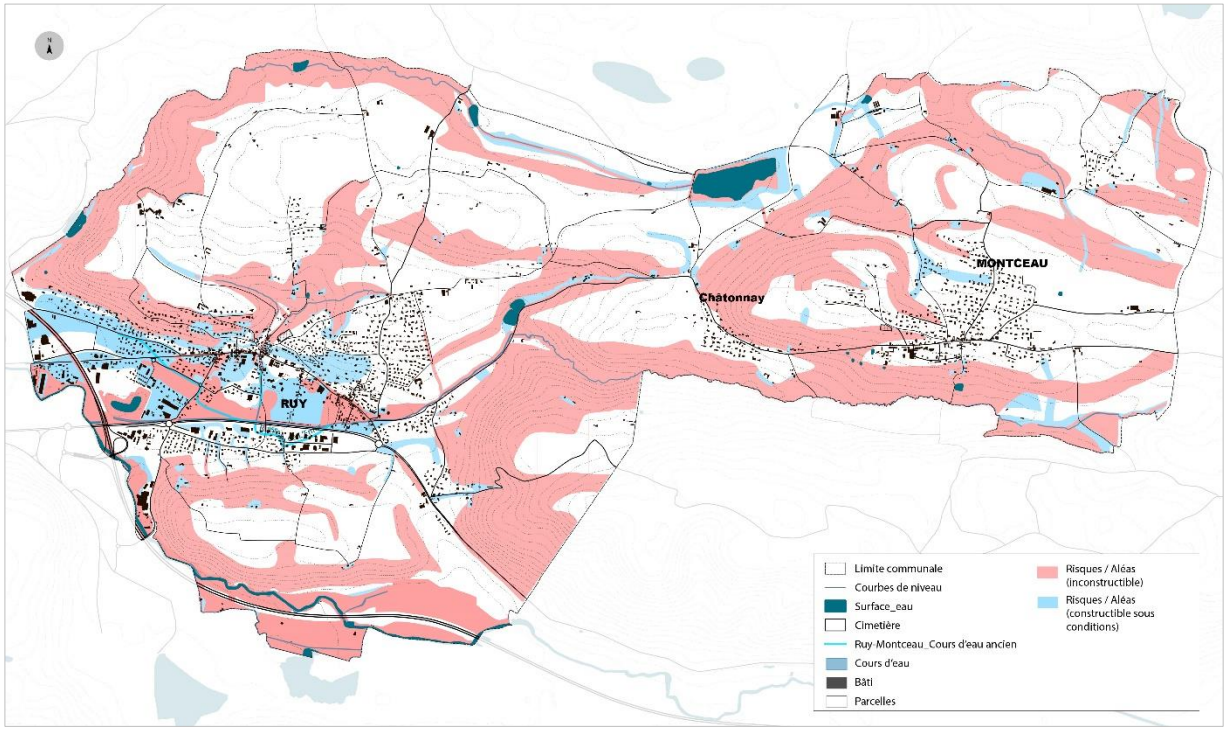
Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

La commune de Ruy-Montceau est concernée par l'article 55 de la Loi SRU depuis 2013. Elle est issue de la fusion de Ruy et de Montceau.

Il est à noter que les deux bourgs de Ruy et Montceau sont relativement éloignés et ont une structuration urbaine historiquement différente. Le secteur urbain de Ruy est limitrophe de Bourgoin-Jailleu, en continuité du secteur dense du pôle urbain berjallien. L'accès aux aménités, aux activités économiques et les déplacements sont facilités. Le bourg de Montceau est, quant à lui, distant de plus de 3 kilomètres de Ruy, peu desservi et sans aménités et services.

Certains des espaces propices à la construction sont impactées par le PPRI de la Bourbre, approuvé le 14 janvier 2008, limitant la possibilité de création de nouveaux logements mais également les possibilités de mutation ou de rénovation de l'existant.



Structure territoriale de la commune de Ruy-Montceau et secteurs de risques et d'aléas naturels.
La présence d'aléas et risques naturels conditionne fortement les possibilités de développement, sur les coteaux et dans la plaine de Ruy concernée par les zones inondables liées aux deux principaux cours d'eau : la Bourbre qui souligne la limite communale Sud-Ouest Ouest et l'Enfer qui parcourt la commune selon un axe Est-Ouest.
Source : diagnostic PLU

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

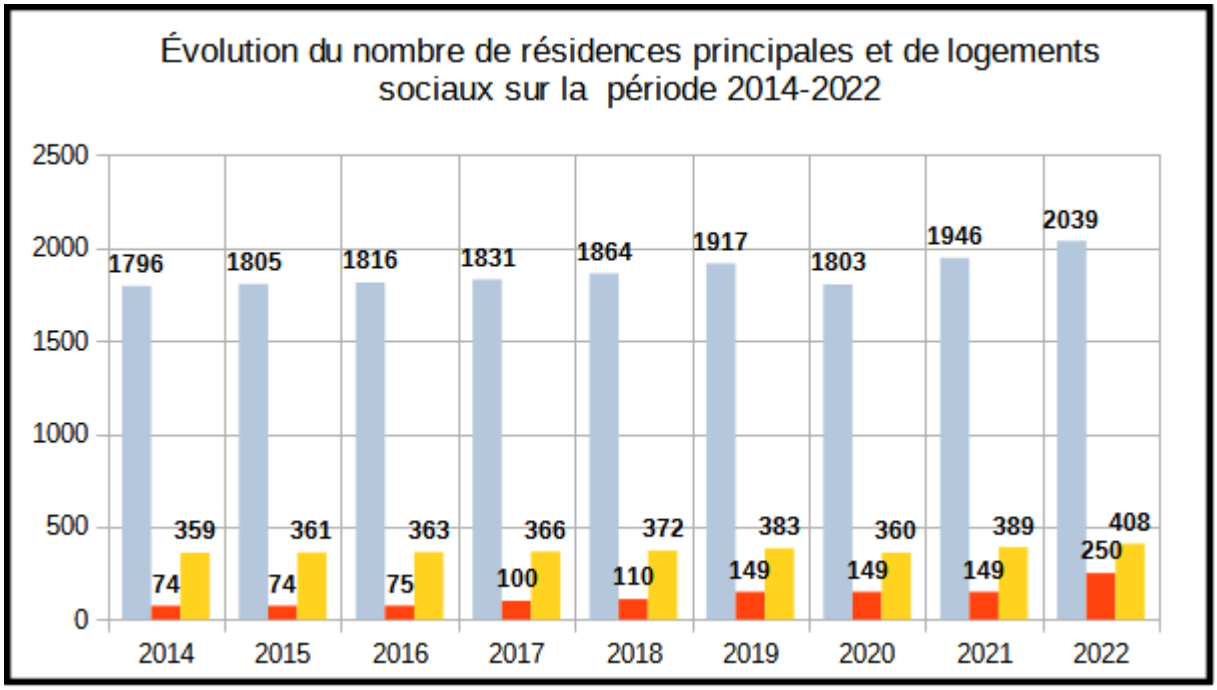
Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

1er volet : points de repères sur le logement social sur la commune de Ruy-Montceau

1- Évolutions du taux de logement social

Sur la base de l'inventaire des logements sociaux et résidences principales livrés entre 2014 et 2022, la part des logements sociaux dans le total des résidences principales produites sur la période est de 72 %: + 176 LS contre + 243 RP
À noter que le parc de logement social de la commune est passé entre 2014 et 2022 de 4.12 % à 12.3 % des résidences principales.

Cette dynamique de rattrapage mérite d'être poursuivie afin de permettre l'atteinte de l'objectif de 20 % de logements sociaux dans le total du parc de logement de la commune.



Source : inventaire annuel SRU- DDT 38

Évolution annuelle du taux de logements sociaux

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
4.12 %	4.1 %	4.13 %	5.46 %	5.9 %	7.77 %	8.26 %	7.7 %	12.3 %

Source : inventaire annuel SRU

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

2- État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

=> Niveau de tension sur la demande pour les trois dernières années

La commune de Ruy-Montceau compte 81 demandes de logement actives en 2022 (accès et mutation au sein du parc) pour 55 demandes satisfaites.

Avec 1 bail signé pour 1.47 demande active en 2022, la tension de la demande sur Ruy-Montceau a diminué considérablement depuis 2020. Les livraisons des opérations Plaine du Milieu (SEMCODA) et Aurélys (Alpes Isère Habitat) ont permis de répondre à une grande partie des demandes de logements sur la commune.

Collectivité	Année	Tension globale	Tension en mutation	Tension hors mutation
CAPI	2020	**3,73**	5,28	3,05
	2021	**3,26**	4,28	2,75
	2022	**3,36**	6,51	2,07
Ruy-Montceau	2020	**11,08**	17,00	9,30
	2021	**1,19**	1,47	1,08
	2022	**1,47**	2,78	1,22

Source : données CAPI

=> Caractéristiques principales de la demande locative sociale :

Collectivité	Année	Composition familiale								
		Personne isolée		Couple avec enfants		Couple sans enfant		Famille monoparentale		Non renseigné
CAPI	2020	1596	38.9%	1085	26,4%	458	11,2%	962	23,4%	3
	2021	1686	39.6 %	1085	25,5%	448	10,5%	1025	24,1%	12
	2022	1827	42%	1051	24,2%	429	9,9%	1035	23,8%	8
Ruy-Montceau	2020	78	54.2%	17	11,8%	22	15,3%	27	18,8%	0
	2021	64	50.8%	16	12,7%	16	12,7%	30	23,8%	0
	2022	47	58%	8	9,9%	6	7,4%	20	24,7%	0

Source : données CAPI

La demande de logement social à Ruy-Montceau concerne pour plus de la moitié des demandes des personnes seules (58 % en 2022). Cette part est supérieure à la moyenne de la CAPI où les personnes seules représentent environ 40% des demandes.

Les familles monoparentales constituent environ un quart des demandeurs de logement social à Ruy-Montceau (24.7 % en 2022). Cette répartition est comparable à celle de la CAPI.

A l'inverse, les couples avec enfants sont moins représentés à Ruy-Montceau qu'à la CAPI (9.9% des demandeurs sur Ruy-Montceau contre environ un quart à la CAPI).

Enfin, plus de 10% des demandes portent sur des couples sans enfants à Ruy-Montceau, cette part est légèrement inférieure à la répartition au niveau CAPI (plutôt 10%).

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

Collectivité	année	Rapport aux plafonds de ressources									
		=< PLAI		> PLAI et =< PLUS		> PLUS et =<PLS		> PLS		Non saisie	Sans objet
CAPI	2020	2 833	69%	895	22%	159	4%	64	2%	150	3
	2021	2 949	69%	934	22%	181	4%	82	2%	98	12
	2022	2 925	67%	984	23%	182	4%	79	2%	172	8
Ruy-Montceau	2020	70	48,6%	49	34,0%	14	9,7%	2	1,4%	9	0
	2021	68	54,0%	40	31,7%	12	9,5%	3	2,4%	3	0
	2022	46	56,8%	28	34,6%	5	6,2%	0	0,0%	2	0

Source : données CAPI

En ce qui concerne, les plafonds de ressources, environ la moitié des demandeurs de logement social à Ruy-Montceau a des ressources inférieures au plafond PLAI (56.8% en 2022, plutôt 70% à la CAPI).
Les ménages qui relèvent des plafonds PLUS représentent une part plus importante des demandeurs à Ruy-Montceau (environ un tiers) qu'à la CAPI (entre 20 et 25%).
Les ménages sous plafonds PLS constituent un peu moins des 10% des demandeurs (4% à la CAPI).
Le SNE permet également d'identifier les ménages prioritaires (ménages du 1er quartile[1], ménages reconnus prioritaires au titre du DALO, ménages labellisés prioritaires par le BALD). En 2022, sur les 81 ménages qui ont indiqué la commune de Ruy-Montceau en premier vœu, 31 sont reconnus prioritaires, soit 38% des demandes actives.

Collectivité	année	Taille du logement demandé :									
		Chambre ou T1		T2		T3		T4		T5 ou+	
CAPI	2020	554	13,5%	1181	28,8%	1171	28,5%	1010	24,6%	188	4,6%
	2021	567	13,3%	1230	28,9%	1210	28,4%	1009	23,7%	240	5,6%
	2022	628	14,4%	1247	28,7%	1212	27,9%	1019	23,4%	244	5,6%
Ruy-Montceau	2020	13	9,0%	64	44,4%	51	35,4%	16	11,1%	0	0,0%
	2021	9	7,1%	56	44,4%	38	30,2%	20	15,9%	3	2,4%
	2022	9	11,1%	37	45,7%	23	28,4%	10	12,3%	2	2,5%

Source : données CAPI

Pour les typologies demandées, cette statistique recoupe la composition des ménages. Plus de la moitié des demandes de logements sociaux à Ruy-Montceau porte sur des logements de type T1, T2 (plutôt 42% à la CAPI). Les T3 sont ensuite les logements les plus demandés (environ 30% des demandes).

Les grandes typologies sont moins demandées à Ruy-Montceau qu'à la CAPI (entre 12 et 15% contre 23% à la CAPI).

=> Ancienneté du parc, taille des logements, part de l'accession sociale, mode de production

[1] Ménages du premier quartile : 25% des ménages ont des ressources inférieures à ce seuil

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

Le parc est très récent. Un quart des logements date de 1990 à 1999. 29% des logements sociaux sont sortis de terre entre 2010 et 2019. Plus de 40% des logements sociaux sont livrés depuis 2020.

En termes de typologie, près de la moitié des logements sociaux de Ruy-Montceau sont des T3 (49%). Les T2 représentent moins de 30% du parc (28%). Moins de 20% des logements sont des T4 (19%).

Le parc de logement social compte 12 logements individuels (moins de 5% du parc). Les logements sociaux sont essentiellement des logements collectifs : 236 logements soit 95% du parc.

En raison de la modernité du parc de logements sociaux, ce dernier est assez peu énergivore. Plus de 60% du parc a une étiquette DPE B. Un seul logement a une étiquette DPE E et relève du parc énergivore.

Aucune opération d'accession sociale n'a été livrée sur la commune de Ruy-Montceau ces dernières années (2019-2021).

L'opération de la SEMCODA a été réalisée en maîtrise d'ouvrage directe. Ce qui porte la part de la maîtrise d'ouvrage directe à 90% sur les logements livrés sur la période 2020-2022. Néanmoins, si on regarde le nombre d'opérations sur un temps plus long, la VEFA est le type de montage le plus fréquemment observé.

Une opération livrée en 2017 a fait l'objet d'une acquisition-amélioration (la Salière – SDH – 3 logements sociaux). L'acquisition-amélioration représente 1.43% des logements sociaux produits.

3- Dynamique de rattrapage SRU

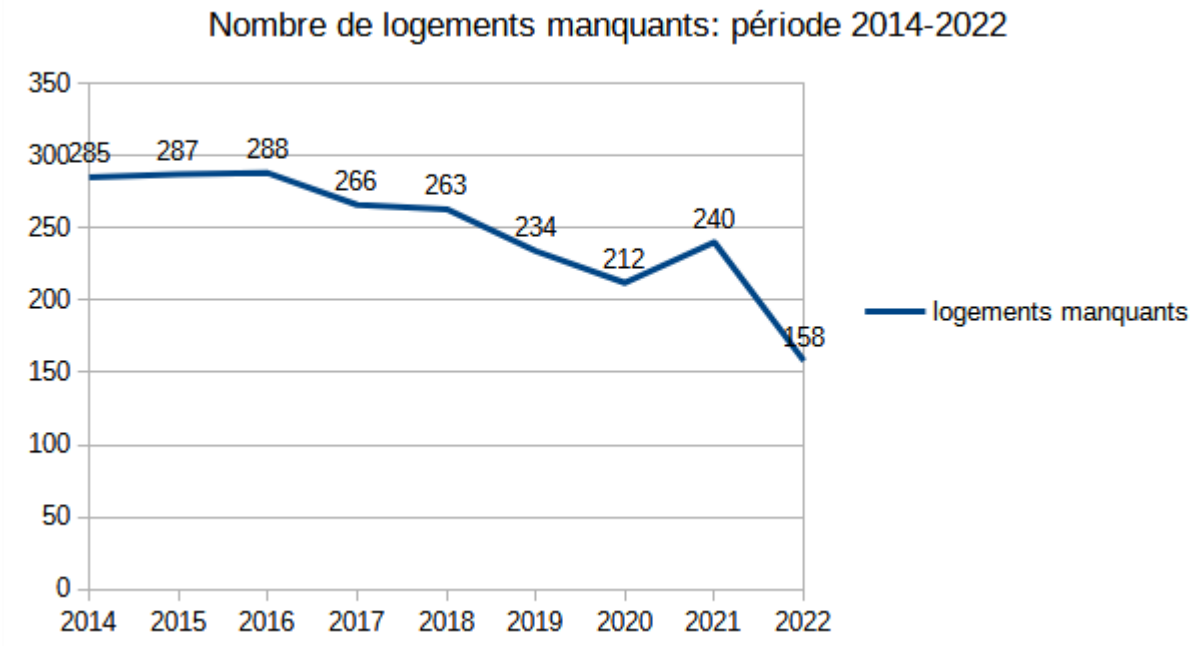
=> Résultats des dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU		2014-2016 20%		2017-2019 20%		2020-2022 20%	
Objectifs		71		95		117	
Réalisés		114		81		110	
Taux d'atteinte		160.56 %		85.26 %		94 %	
% PLAi	% PLS	30 %	20 %	18.75 %	23.75 %	35.1 %	0

Source : inventaire annuel SRU

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE



Source : inventaire annuel SRU

=> Part de l'offre nouvelle en direction du logement social, logements sociaux mis en service, logements sociaux financés

	Logements autorisés				Logements commencés			
	2020	2021	2022	total	2020	2021	2022	total
Ruy-Montceau	20	124	30	174	34	14	20	68

Source : Données sitadel -date de prise en compte

Sur la période 2020-2022, deux programmes ont été mis en service :
- La Plaine du Milieu (SEMCODA) : 85 logements sociaux
- Les Aurélys (Alpes Isère Habitat) : 17 logements sociaux
Soit un total de 102 logements sociaux mis en service.

Tous les programmes de logements sociaux produits ces dernières années ont été financés par la CAPI, à l'exception du programme d'IRA 3F les Cantinières mais ce dossier est toujours en cours d'étude.

Nom du programme	Bailleur	Nb de LS	Dt PLAI	Dt PLUS	dt PLS	Année d'agrément	Subvention CAPI
La Salière	SDH	3	0	3	0	2013	9 000 €
Le Clos raffet	Alpes Isère Habitat	9	3	6	0	2015	27 000 €
Les Lupins	SEMCODA	14	2	8	4	2015	30 000 €
Les Sorbiers	Alpes Isère Habitat	17	5	12	0	2016	51 000 €
La Plaine du Milieu - 1ere tranche	SEMCODA	50	17	33	0	2016	150 000 €
Les Balcons de la ra-telle	SEMCODA	8	2	6		2016	24 000 €
La Plaine du Milieu - 2e tranche	SEMCODA	35	0	6	29	2017	18 000 €

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

Les Aurélys	Alpes Isère Habitat	17	7	10	0	2019	14 000 €
Les Cantinières	IRA 3F (ou à définir)	56	22	34	0	2020	dossier pas déposé
Total		209	58	118	33		323 000 €

Analyse de la dynamique sur les dernières années

On note un décalage important entre le démarrage des travaux et les autorisations d'urbanisme.

L'analyse des logements autorisés montre une réelle dynamique sur les quatre premières années du PLH avec notamment 125 logements autorisés en 2021, 30 logements en 2019, 19 logements en 2020 et 25 logements en 2022.

En ce qui concerne les logements commencés sur la période 2019-2021 qui correspond au premier triennal du PLH, 30 logements ont été commencés par an en moyenne. Cette donnée est inférieure aux objectifs du PLH qui s'établissent à 50 logements par an. La période 2019-2021 est marquée par un contexte particulier (covid, ralentissement de la production immobilière suite à l'inflation et à la pénurie des matériaux). Sur la période 2011-2023, en moyenne, 39 logements sont commencés par an, ce qui est assez proche des objectifs du PLH.

Sur la période 2019-2021, 38% des logements sont des logements collectifs, 37% des logements individuels et 24% des individuels groupés.

Trois bailleurs sociaux sont historiquement présents sur le territoire : Alpes-Isère Habitat, la SDH et la SEMCODA.

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

2ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social

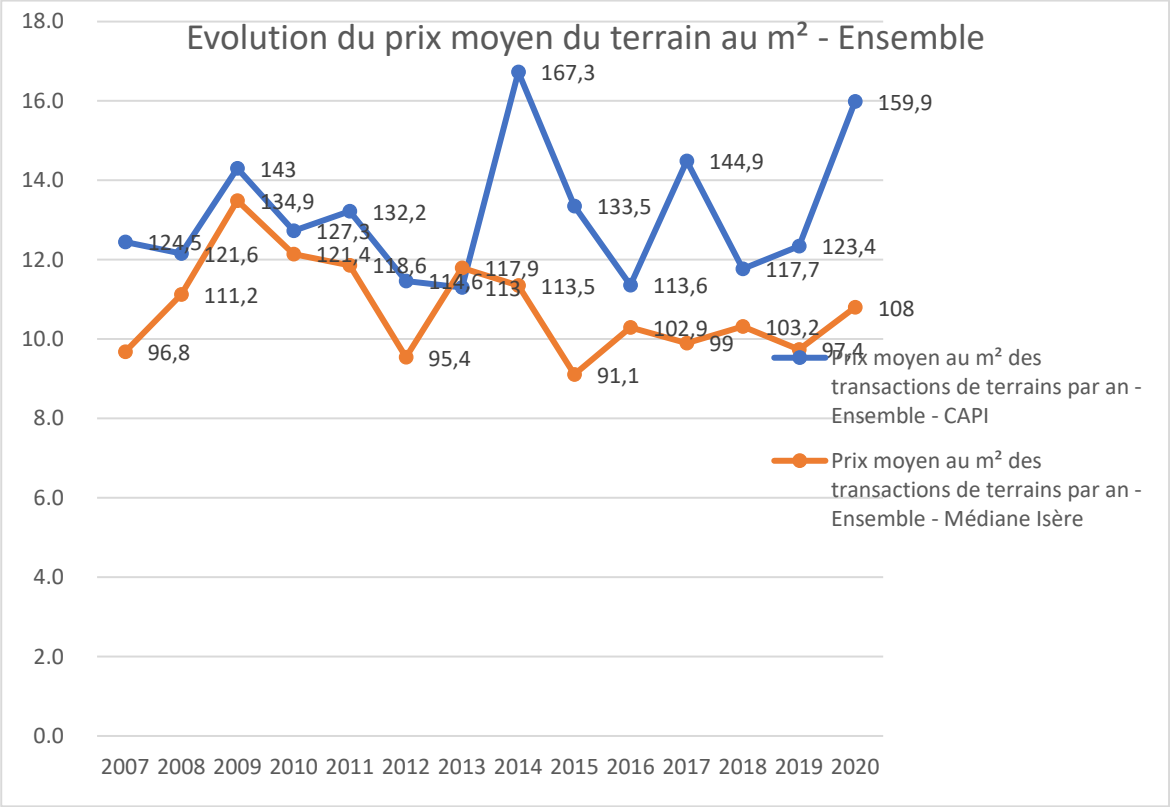
1- action foncière

État des lieux et difficultés observées

Comme évoqué en introduction, les caractéristiques de l'organisation communale avec un bourg de Montceau distant de plus de 3 kilomètres de Ruy, peu desservi et sans aménités et services orientent naturellement le développement foncier vers le bourg de Ruy qui subit déjà une pression foncière importante.

Il est à noter que la pression foncière est également importante sur le territoire de la CAPI. La pression présente sur le foncier résulte de l'intérêt renouvelé de nouveaux constructeurs/promoteurs en approche sur le territoire de l'intercommunalité, promoteurs de la région lyonnaise notamment.

Prix de sortie selon le bilan triennal sur les villes centres de la CAPI[2] territoire de la CAPÏ : + de 3200 €/m² pour des acquéreurs utilisateurs, + de 3300€/m² pour des investisseurs privés, revenus médians des ménages CAPI 2704€/mois, revenus médians région AURA 2728€/mois.

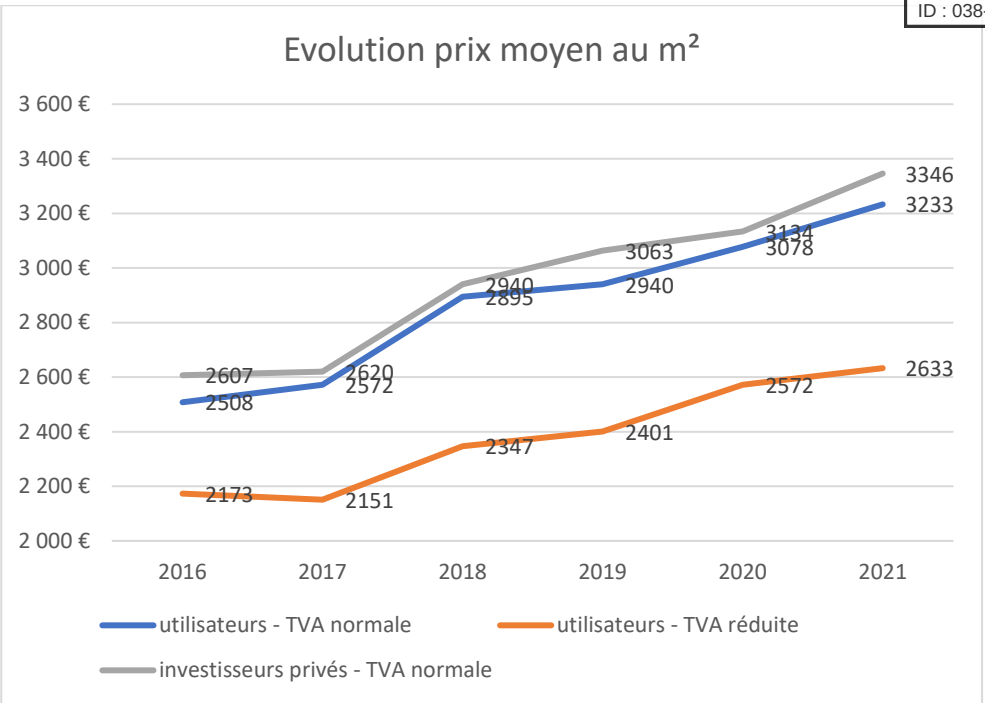


Les prix moyens du terrain au m² dans leur ensemble connaissent de fortes variations. Les prix moyens à la CAPI sont plus élevés que la médiane iséroise. A l'exception de 2014 où les prix ont atteint leur plus haut niveau (167€), les prix s'échelonnent entre 120 et 160€/m².

[2] La promotion immobilière neuve est concentrée sur les villes-centres et notamment Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau, La Verpillière et Villefontaine

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE



Sur les prix de sortie des logements neufs, on observe une forte augmentation sur une courte période, tous types d'accédants (propriétaires occupants, propriétaires occupants en TVA réduite ou propriétaires bailleurs). En 7 ans, les prix ont augmenté de 28% pour les investisseurs privés, 29% pour les propriétaires occupants en TVA normale et 21% pour les propriétaires en TVA réduite. Il est à noter que le contexte était également particulier avec la période post-covid, l'augmentation des coûts de la construction et une forte demande provenant en partie de l'extérieur de la CAPI. Le contexte et le marché de l'immobilier sur 2022 et 2023 connaît un repli et une baisse des prix sera sans doute observée.

Les réponses apportées

=> La stratégie globale d'action foncière est définie en lien avec le PLU opposable et le projet de révision

Une analyse fine des gisements fonciers a été menée dans le cadre du projet de révision du PLU. Le rendu de l'analyse des gisements fonciers a été fait. Un travail complémentaire est nécessaire pour dimensionner les programmes de logements sociaux et déterminer si une maitrise foncière publique sera de nature à faciliter la concrétisation et le phasage de ces programmes.
L'EPORA pourra appuyer la commune et la CAPI dans ces travaux complémentaires.
La revue de projet annuelle permettra de déterminer si certains gisements complèteront la liste des projets identifiés dans la partie « mobilisation effective du foncier »

Les ténements mobilisés sur la période triennale 2023-2025 seront essentiellement ceux déjà identifiés dans le PLU actuel (voir liste et situation à la partie 3 du CMS).
La mobilisation de ces ténements est à rapprocher des différents scénarii d'aménagement étudiés dans la démarche de révision du PLU, scénarii qui sont basés sur une intensification urbaine différenciée en fonction des caractéristiques de chaque noyau urbain. Le PADD du PLU futur formalisera clairement la stratégie d'action foncière souhaitée.

Au sein de l'armature urbaine du SCOT Nord Isère, Ruy-Montceau est identifiée comme commune périurbaine, par sa grande proximité avec Bourgoin-Jallieu ville-centre. En cohérence avec le DOO du SCOT (orientation 1.2.2), les communes péri-urbaines doivent participer de manière complémentaire au développement des pôles urbains *en priorisant les quartiers d'habitation en continuité avec*

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

le tissu urbain de la ville-centre. Le développement des *espaces éloignés de la ville-centre, non desservis par les transports collectifs urbains ou non équipés de services de proximité (commerces) est régi par les orientations retenues pour les villages.*
La commune doit composer avec ces deux orientations, la première pour Ruy particulièrement pour sa partie Ouest, la seconde pour le village de Montceau.

Le secteur Ouest de Ruy idéalement placé en continuité du pôle urbain de Bourgoin-Jallieu dispose de vastes zones à urbaniser ouvertes ou fermées qui devraient accueillir l'essentiel des futurs programmes de logements sociaux.

Le secteur de Montceau sur lequel avait été intitalement identifié dans le PLU opposable un certain nombre d'emplacements réservés et d'OAP avec secteur de mixité sociale sera conforté en tant que pôle villageois avec un travail sur le maintien d'une qualité paysagère, une végétalisation assumée et une densification maitrisée autour de secteurs de mixité sociale.

=> Une stratégie opérationnelle d'action foncière qui s'appuie sur un partenariat avec l'Etablissement Public Ouest Rhône Alpes et la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère

La commune de Ruy-Montceau est déficitaire mais n'est pas carencée. Elle conserve l'exercice de son Droit de préemption urbain. Une convention de stratégie et de veille foncière a été signée (convention de veille et de stratégie foncière n° 38D039 du 24 janvier 2023) avec l'EPORA et la CAPI.

Conditions d'intervention de l'EPORA

Dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI 2021-2025) mais aussi en application d'un protocole de coopération signé avec l'Etat, l'EPORA s'est fixé pour mission de contribuer fortement à la production de logements sociaux (en construction neuve ou en acquisition amélioration), en appui aux collectivités déficitaires ou carencées en logements locatifs sociaux.

La convention de stratégie et de veille foncière signée le 24 janvier 2023 par la commune, la CAPi et l'EPORA doit permettre à la Commune de maîtriser les fonciers (bâtis ou non bâtis en zone constructible) lui apparaissant comme stratégiques et/ou intéressants pour faciliter la réalisation d'une opération de logements sociaux (enveloppe financière d'encours de dépenses portées dans le cadre de la convention fixée à 1.5M d'euros. Dans ce cadre, l'EPORA peut assurer l'acquisition et le portage des biens avant rétrocession à la Collectivité ou à un tiers désigné par celle-ci.

L'EPORA peut accompagner la Commune en co-finançant des études de gisement à l'échelle de la commune, des études de faisabilité pré-opérationnelle permettant de définir le projet sur des tènements pré-identifiés en amont ou en aval de l'acquisition, ou des études techniques (sondages, structures…). Il s'agit là d'assurer une maitrise foncière publique rentrant dans la stratégie établie en vue de faciliter la réalisation de logement social par la construction neuve et par l'acquisition-amélioration.

L'EPORA dispose d'une partie des fonds issus des prélèvements SRU (hors majoration de prélèvement)
Ces financements peuvent, à certaines conditions être mobilisés pour la minoration du déficit foncier des opérations.
Pour ce faire, il convient :
- de souscrire une convention opérationnelle entre l'EPORA et la collectivité ou l'Etat visant à la production de logements sociaux au sens de l'article L302.5 du CCH
- de disposer d'un projet dont la programmation soit bien définie,
- que l'opération compte un minimum de 50 % de logements sociaux (pouvant être réduit à 35 % avec accord du Préfet) dont un minimum de 30 % de PLAI,
- que l'EPORA assure tout ou partie de la maîtrise foncière des biens ciblés

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

- qu'il existe un déficit foncier

Sur les communes SRU, l'établissement peut également proposer, sous conditions, une offre de portage et de minoration pour des tènements négociés par un organisme agréé (convention EPORA/Etat signée le 30/06/2023).

=> la mobilisation effective du foncier

Propriétés de la commune

- L'ancienne poste et la cure ainsi que les logements situés au-dessus de l'école devraient être conventionnés sur la période triennale 2023-2025 : travail avec SOLIHA (poste et cure).

Les autres terrains sont utilisés comme équipement public ou nécessitent une réflexion d'aménagement

- Le terrain de foot sur lequel un secteur de mixité sociale est défini dans le PLU opposable. Cet équipement public occupé par l'équipe résidente de la commune et en partie affecté par un secteur de risques naturels ne sera pas maintenu dans le futur PLU

- Le champ de foire dont le changement de vocation n'est pas envisagé

- La place du Frandon dans le centre bourg de Ruy situé dans le périmètre de réflexion de restructuration du centre-bourg.

Acquisitions portage de l'EPORA

- Dans le centre bourg de Ruy, Rue de la Salière, la commune a fait l'acquisition de plusieurs maisons. Dans le cadre d'un projet plus global, l'EPORA a été sollicité afin d'acheter un tènement contigu. Afin de réaliser un aménagement d'ensemble cohérent des tènements, un appel à projet est en cours. La création d'un périmètre d'étude et de veille renforcée, préalable à l'engagement de l'EPORA, a été actée le 30/08/2023.

- l'EPORA sollicité par la commune a acheté un tènement afin de desservir dans de bonne conditions le programme de la Plaine du Milieu bis (55 logements locatifs sociaux agréés et 55 BRS décomptés sur la période 2023-2025 ou ultérieure).

Cette liste pourra être modifiée, complétée lors des revues de projet annuelles afin de l'actualiser au regard de l'avancée des opérations, des captations foncières et des études menées

=> le recours au Bail Réel Solidaire afin de maitriser le coût du foncier dans les opérations d'accession sociale.

Comme évoqué dans la partie contexte, aucune opération d'accession sociale n'a été livrée sur la commune de Ruy-Montceau ces dernières années.
Dans le même temps, le bilan du PLH fait apparaître une production insuffisante en termes d'accession sociale, seule à même de permettre un parcours résidentiel abouti.

Aussi, la commune a identifié un certain nombre d'opérations qu'elle souhaite réaliser via le dispositif BRS qui permet une dissociation perpétuelle des murs et du foncier.
Le recours à un Office Foncier Solidaire qui acquiert et gère le terrain permet une diminution d'environ 30 % du coût des opérations pour les particuliers (sous conditions de ressource).

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

Il est à noter que la prise en compte des BRS au titre de la Loi SRU se réalise au moment de la mise en service des logements. En effet, les BRS sont comptabilisés au titre de la Loi SRU au moment du bilan que l'Office Foncier Solidaire fait annuellement au préfet (selon les termes de l'article R329-11 du Code de l'Urbanisme, le rapport d'activité réalisé par l'OFS doit contenir les éléments mentionnés à l'article R. 302-15 du code de la construction et de l'habitation permettant d'effectuer le décompte des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire).

Les logements BRS sont assimilés à du logement PLS. Sur la base de ce cadre juridique, la commune devra gérer le phasage des opérations de BRS afin de respecter la production maximale de PLS sur la période triennale (30%) telle que prévue par la Loi et telle que déclinée dans le PLH. Par ailleurs, les objectifs de production en accession sociale (BRS..) devront s'inscrire en cohérence avec les objectifs du PLH en vigueur qui prévoit 60 logements en accession sur six ans pour le groupe des communes périurbaines.

Afin de permettre à la commune et à l'EPCI de gérer au mieux la production d'accession sociale BRS, le tableau de programmation des BRS est renvoyé en annexe du présent Contrat. Cette manière de procéder permettra une gestion modulée de ce type de produit logement en laissant toute latitude aux partenaires de définir l'agenda de mise en service le plus pertinent.

2- Urbanisme et aménagement

État des lieux et difficultés observées

En premier lieu, il est à noter que la commune de Ruy-Montceau a vu la mise sur le marché d'un grand nombre de logements sociaux dans un faible pas de temps. La question de la gestion des équipements publics influe donc directement sur les choix de planification à venir (équipements scolaires notamment, financement des équipements).

Comme évoqué précédemment la structuration urbaine de la commune de Ruy-Montceau est un élément qui conditionne les choix d'aménagement passés et futurs.
Les deux bourgs de Ruy et Montceau sont relativement éloignés et ont une structuration urbaine historiquement différente. La commune de Bourgoin est limitrophe du bourg de Ruy. L'accès aux aménités, aux activités économiques et les déplacements sont facilités. Le bourg de Montceau est, quant à lui, distant de plus de 3 kilomètres de Ruy, dans un environnement plus rural et à l'écart des grands axes de déplacement. Les aménités et services commerciaux sont limités; à noter toutefois que Montceau dispose d'un groupe scolaire et d'une salle communale.

Ces caractéristiques orientent donc en grande partie le développement de l'offre de logement social vers le bourg de Ruy et limitent d'autant les possibilités d'identifier des terrains susceptibles d'accueillir des opérations à dominante sociale sur le bourg de Montceau.
Dans le même temps, le bourg de Ruy est limitrophe de Bourgoin-Jallieu qui dispose de 31 % de LLS. Aussi la réflexion d'aménagement se doit de développer une vision globale avec une analyse de territoire qui dépasse le périmètre de la seule commune de Ruy.

=> Diagnostic du PLU actuel

Le PLU actuel identifie 10 Emplacements Réservés (109 LLS) pour lesquels un pourcentage de 100 % de logements locatifs sociaux est imposé sur la base d'un nombre minimum et 12 Secteurs de Mixité Sociale (288 LLS) pour lesquels un pourcentage de 30% à 62% de logements locatifs sociaux est imposé sur la base d'un nombre minimum.
Le PLU prévoyait au total 397 LLS à l'horizon 2026.

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

Les Emplacements Réservés et Secteurs de Mixité Sociale identifiés dans le PLU ont été en partie consommés. Sur les 22 identifiés :

- 5 ER ont été aménagés, et 1 acquis par la commune ;
- 3 SMS ont été aménagés, 3 sont concernés par des projets en cours de définition aussi bien sur Ruy que sur Montceau.

Comme évoqué précédemment, la réalisation d'un nombre conséquent de logements sociaux sur une commune périurbaine comme Ruy-Montceau (une centaine de logements sociaux en plus entre l'inventaire de 2021 et celui de 2022) nécessite de développer une réflexion d'aménagement poussée afin de réussir l'intégration des opérations de logements pour garantir un fonctionnement social et urbain :

- question des transports, de stationnement des voitures et deux roues et des liaisons inter-quartiers,
- taille et forme des bâtiments en lien avec le développement résidentiel massif des dernières années,
- insertion des opérations dans leur environnement urbain et architectural,
- couture urbaine avec Bourgoin, mutualisation.

Sur la base de ce constat, le nouvel exécutif communal élu en 2020 a dû répondre au défi de gérer deux temporalités de production de logements sociaux.
Avec tout d'abord, la nécessité de réaliser les objectifs SRU de court terme 2023-2025 sans galvauder la qualité de l'aménagement, puis avec la nécessité de gérer la manière de développer le logement social à l'horizon 12 ans dans le cadre de la démarche de révision du document d'urbanisme.

- La démarche de révision : si la commune n'a pas encore délibéré pour lancer son projet de révision, elle a tout de même mandaté son Bureau d'Étude (Urba2p) afin de réaliser un diagnostic de la situation « prospective 2035 » tout en ouvrant certaines pistes de développement à l'horizon 12 ans (durée de vie du PLU)

- Les modifications en cours : la commune a lancé deux modifications de son PLU avec d'un côté une volonté d'améliorer l'intégration des projets ciblés via les OAP (modification des cahiers d'OAP, **modification n°2**) et de l'autre le lancement d'une démarche d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser de la Plaine du Milieu bis (zone AUOA3bis, **modification n°3)** situé en continuité de ce qui constitue l'opération de développement de logements la plus importante des dernières années. Cette modification vient valider un programme de 110 logements dont 55 logements locatifs sociaux agréés en 2020-2022 et 55 logements en accession sociale. Un travail qualitatif a été mené avec l'architecte et le paysagiste conseil.

Afin de maitriser la production de résidences principales sur ces zones, des outils de planification ont été mis en place avec pour objectif de surseoir à statuer sur les opérations susceptibles d'entraîner des conséquences sur les projets à venir.
Ces leviers (Périmètre de Prise en Considération de Projet) ont permis à la commune de ne pas obérer les différentes options d'aménagement de l'étude prospective et *in fine* du futur PLU, avec en filigrane la volonté de maitriser la production de résidences principales et d'identifier des fonciers disponibles pour la production de logements sociaux.

À noter que certains secteurs d'aménagement peuvent être concernés par des enjeux environnementaux. Les dossiers d'expertise nécessaires (études environnementales) allongent les délais de sortie des opérations.

=> Les réponses apportées dans le cadre de l'étude prospective (révision à venir)

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

L'étude prospective « Visions 2035 » a notamment permis de développer plusieurs axes de travail complémentaires sur la mixité sociale : repérage des secteurs favorables, devenir des secteurs de SMS ou ER qui n'ont pas encore été aménagés, orientations pour satisfaire les objectifs de mixité sociale à court, moyen et plus long terme.

Ces orientations générales visent à :

- Développer des opérations mixtes pour éviter des enclaves sociales à l'échelle du territoire communal : accession / location ; aidé / privé, en les répartissant entre Ruy et Montceau en tenant compte de la morphologie et de l'organisation de chaque bourg ;
- Flécher les secteurs disposant d'une assiette foncière de 2500 m² et plus ;
- Fixer un seuil minimal pour déclencher une exigence de mixité sociale, même si ponctuellement et en fonction de la taille des tènements un nombre inférieur pourra être programmé, dont 50% de LLS pour disposer d'un programme attractif pour les opérateurs et les bailleurs sociaux ;
- Viser des densités compatibles avec les formes urbaines présentes sur la commune de Ruy-Montceau, tenant compte de l'environnement immédiat du secteur.

Ainsi, à ce stade, cela se traduit par :

- le maintien de 6 SMS et ER tout en ajustant leur programmation,
- la suppression de 4 SMS et ER situés à Ruy ou à Montceau avec une programmation trop basse (4 logements) ou destinés à un autre usage (ancienne halle industrielle à Montceau),
- le projet de créer d'autres SMS ou ER sur les secteurs à enjeux, comme dans les centres-bourgs de Ruy et Montceau, à l'Est de Montceau ou à l'Ouest de Ruy, par voie de modification du PLU ou dans le cadre d'une future révision.

=> La modification du PLU opposable et les réponses apportées afin de consolider les programmes de logements sociaux déjà programmés sur le secteur de la Plaine du milieu.

Afin de permettre la réalisation du programme de 110 logements dont 55 logements locatifs sociaux agréés en 2020-2022 et 55 logements en accession sociale, la commune ouvre à l'urbanisation le secteur « Plaine du Milieu bis» (zone AUOA3bis). Ce secteur est limitrophe de l'opération portée par la SEMCODA qui a permis de mettre en service 85 logements sociaux sur la période 2020-2022. Cette zone à vocation mixte doit permettre d'assurer la transition entre le secteur économique et le secteur résidentiel. Les principes d'urbanisation doivent permettre d'assurer un équilibre entre mixité sociale, renforcement de la densité urbaine et qualité du programme (connexion avec le centre-ville, espaces de rencontre, végétalisation, espaces verts, perméabilité des sols).

Suite à un long cheminement, la commune est parvenue à construire un projet associant le promoteur Novalys et la Société Départementale d'Habitat pour agréer un programme d'habitat présentant 55 logements locatifs sociaux dont 17 PLAi.

Il est à noter que la commune a dû mener de front l'évolution qualitative de son PLU (modification lancée par DCM, travail avec l'architecte-paysagiste de l'État) et les dernières acquisitions foncières nécessaires au projet (acquisition d'un foncier par l'EPORA afin de fluidifier les conditions d'accès du projet).

Par ailleurs, la commune a choisi de faire réaliser une étude environnementale pour ce secteur AU non concerné à l'origine par l'étude environementale initiale du PLU, afin de devancer une éventuelle demande d'évaluation environnementale par la MRAE.

=> Un travail partenarial possible sur les recours contentieux

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

La commune s'engage à solliciter les services de l'État en cas de recours abusifs contre les opérations de logement social. L'État pourra réaliser un mémoire en intervention en soutien de la commune le cas échéant.

3- Programmation et financement du logement social

État des lieux et difficultés observées

Avec son 2ème PLH, la CAPI a développé une politique de l'Habitat permettant d'accompagner une production de 42 nouveaux logements PLAI/an.
Le PLH 2019-2024 fixe un objectif de production pour Ruy-Montceau de 297 logements (50 logements/an) sur la durée du PLH, dont 168 logements sociaux (28 logements sociaux/an).

Le bilan triennal du PLH (période 2019-2021) fait apparaître un taux de réalisation de l'objectif tous logements confondus de 73 % pour les communes péri-urbaines dont fait partie Ruy-Montceau.
L'objectif de production de logements sociaux/an sur le périmètre de la CAPI est de 140 LLS /an pour un taux de réalisation à mi-parcours de 118 LLS/an sur 2019-2021, 18% de l'offre produite sur la période (+ de 80 % de la production en VEFA).
Le bilan du PLH fait également apparaître une production insuffisante en termes d'accession sociale, seule à même de permettre un parcours résidentiel abouti : 19 logements produits en moyenne/an pour un objectif de 70 logements/an

Sur la période 2019-2021 du PLH, 89 logements ont été commencés à Ruy-Montceau, soit un taux de réalisation des objectifs du PLH sur 6 ans de 30%. Sur la période 2019-2021, 17 logements sociaux ont été commencés soit 10% de l'objectif de production sur les six ans du PLH. Il n'y a pas eu d'opération en accession sociale programmée ou livrée sur la période 2019-2021.

Sur la seconde partie du PLH, plusieurs projets de logements sociaux devraient commencer : 56 logements locatifs sociaux ont été agréés fin 2020 pour le bailleur IRA 3F lieu dit les Cantinières, avenue de la vieille Borne et 55 logements locatifs sociaux ont été agréés fin 2022 sur la Plaine du Milieu. De plus, 55 logements en accession sociale sont également programmés sur la Plaine du Milieu.

Sur la période triennale SRU précédente la commune de Ruy-Montceau est parvenue à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux. Néanmoins certaines des opérations agréées sur 2023-2025 ont été difficiles à équilibrer financièrement (Les Cantinières Est notamment).

Les réponses apportées

=> Le mode d'intervention de la CAPI

La CAPI a délibéré fin 2022 pour adopter de nouvelles aides pour soutenir les bailleurs sociaux dans la production de logements locatifs sociaux et en accession sociale. La CAPI pourra subventionner les opérations de logements sociaux neufs s'ils répondent aux critères en vigueur selon la délibération du 15 décembre 2022. La CAPI accorde de 500 à 5000€ par logement PLUS et PLAI.
Les aides destinées au soutien de la production neuve de logements sociaux ou en accession sociale pourront évoluer (se référer à la délibération en vigueur) .

Le troisième PLH de la CAPI sera élaboré à partir de mi-2023. Depuis la délibération du 31 janvier 2012, la CAPI co-garantit les emprunts avec la commune. La CAPI garantit 70% du prêt et la commune les 30% restants, selon le cadre d'intervention fixée par la CAPI.
Les opérations éligibles à la garantie d'emprunt sont :
- les opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration pour les logements sociaux familiaux et ordinaires financés en PLUS/PLAI. Les opérations en logements familiaux financés en

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

PLS seront étudiées au cas par cas. Les logements liés à l'hébergement social (PLUS/PLAI) et les logements étudiants ou personnes âgées financés en PLS sont également éligibles à la garantie d'emprunt CAPI.
- les opérations de réhabilitation, d'amélioration ou de résidentialisation de logements sociaux
- les opérations en accession sociale de type PSLA.

=> Le mode d'intervention de l'EPORA (voir partie DPU)

L'EPORA a pour mission de contribuer fortement à la production de logements sociaux, en appui aux collectivités déficitaires ou carencées en logements locatifs sociaux. A ce titre, il dispose d'une partie des fonds issus des prélèvements SRU (hors majoration de prélèvement)
Ces financements peuvent, à certaines conditions être mobilisés pour la minoration du déficit foncier des opérations. Voir les conditions d'intervention dans la partie action foncière.
L'EPORA apporte également son concours technique pour l'organisation d'un appel à projet sur le tènement Miège-Muet-Sautard, pour un projet associant logement social fléché pour les senior et commerce pour la revitalisation du centre-bourg (Place du Frandon).

=> Autres outils d'intervention

Le conventionnement privé
Le conventionnement de logements privés avec l'Anah est un outil permettant de produire des logements sociaux (conventionnement avec ou sans travaux).

Le conventionnement des logements communaux
Un travail a été engagé afin de conventionner les logements communaux (ancienne Cure, ancienne poste, école notamment). Un travail sur le gisement de logements disponible est mené avec l'association Solidaire pour l'Habitat (SOLIHA).
Les logements concernés pourraient être conventionnés sur la période triennale. La commune a engagé la discussion avec SOLIHA en vue de confier la gestion de ces logements à la branche gestion immobilière de SOLIHA.

4- attribution aux publics prioritaires

La Loi Egalité et citoyenneté[3] (LEC) définit des objectifs chiffrés en termes d'attribution des logements sociaux en fonction du critère de priorité des ménages, de leur niveau de ressources et de la localisation des logements attribués. Ainsi, au moins 25% des logements situés hors Quartiers Politique de la ville (QPV) doivent être attribués (avec baux signés) à des ménages issus du 1er quartile le plus pauvre et/ou à des ménages relogés opérationnels.
En matière d'attribution de logements sociaux, en 2022 la tension locative sur la commune de Ruy-Montceau est de : 55 baux signés pour 81 demandes actives (tension à 1.47) contre 1294 baux signés pour 4350 demandes actives en moyenne sur la CAPI (tension à 3,36) (voir données plus haut)

En 2022, à l'échelle de la CAPI, 14.7% de baux ont été signés en faveur des ménages issus du 1er quartile de ressources en dehors des QPV.
A Ruy-Montceau, 10.91% des attributions concerne les ménages du 1er quartile hors QPV (6 sur 55 attributions). Les difficultés d'attribution sont liées notamment à la desserte de transports en commun.
La commune de Ruy-Montceau s'est engagée à mettre en œuvre les conditions de réussite de ces objectifs via la proposition de candidatures de demandeurs de logements sociaux répondant aux objectifs fixés et en mobilisant le partenariat (les réservataires notamment). Par ailleurs, la production d'une offre nouvelle correspondant à la demande sur son territoire est un levier à mobiliser.

[3] Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

Suite à l'adoption du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) de la CAPI, la ville de Ruy-Montceau a décidé d'assurer la gestion d'un guichet d'accueil des demandeurs de logements sociaux de niveau 2. Ce guichet assure l'accueil des demandeurs et l'enregistrement de leur demande de logement social ; Il permet également le rapprochement de l'offre et de la demande notamment celles relatives aux logements appartenant à son contingent de réservation et disponibles à la location. Cette démarche participe à la réalisation du bilan des demandes et des attributions.
En cas de difficultés particulières d'accès au logement d'un demandeur, celui-ci est orienté vers les services compétents.
À noter que les ménages identifiés comme prioritaires sont traités à l'échelle intercommunale.

À ce titre, le contingent est géré comme suit :

- La commune / le CCAS s'engagent à Effectuer le rapprochement offre / demande sur le territoire en fonction des orientations fixées dans le cadre du PPGDID.

- La Commission de Coordination évalue le critère prioritaire des ménages présentés par les communes, le département et les bailleurs, les structures spécialisées dans l'accompagnement social et opère le rapprochement offre -demande sur les logements du contingent de la CAPI.

- La commission communale (voir comment la commune la définit)

- Le BALD (Bureau d'Accès au Logement des personnes Défavorisées) opère un ROD (rapprochement offre – demande) sur son contingent concernant les prioritaires DALO, les bénéficiaires de la Protection Internationale (BPI) et les sorties d'hébergements

3ème volet : objectifs, engagement et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er - Les engagements et actions à mener

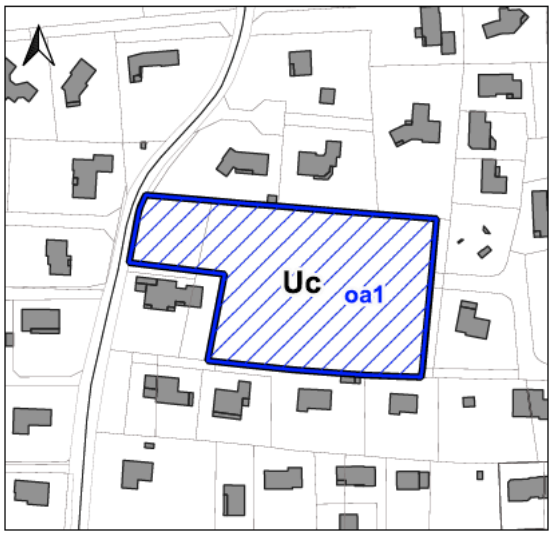
Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, « il détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, 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 regard des analyses de faisabilités foncières, techniques et économiques de l'ensemble des secteurs de la commune, 7 secteurs qui ont été identifiés comme étant les plus propices à répondre au rattrapage du déficit de logements sociaux.

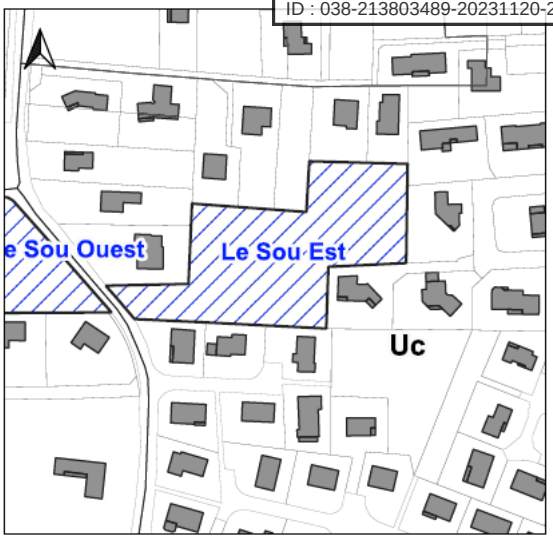
Il s'agit des 7 secteurs sur lesquels la commune a une visibilité maximale :

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

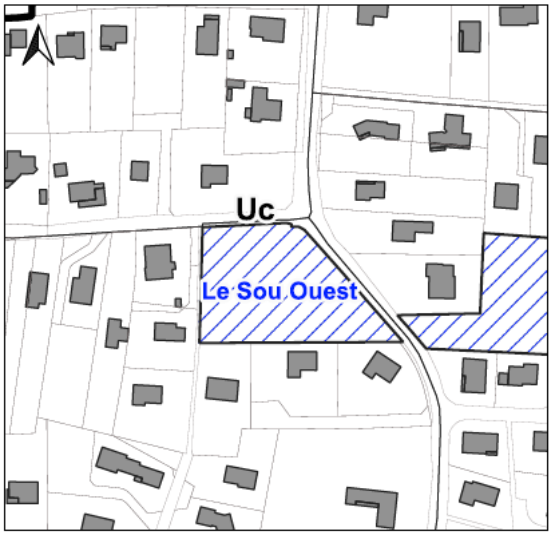
Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE



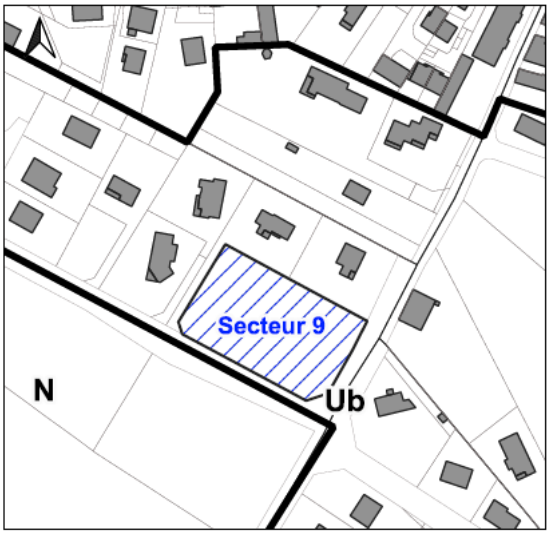
Secteur 1 Lavitel : OAP 1 du PLU, foncier de 7 900 m², 10 logements sociaux.
Parcelle située dans le tissu pavillonnaire de Ruy (quartier Lavitel – Ruy est).



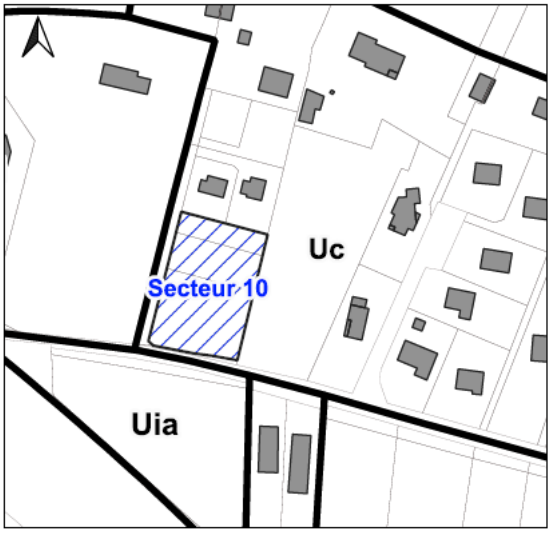
Secteur Sou Est : foncier de 5 440 m², 4 logements sociaux.
Parcelle située dans le tissu pavillonnaire de Ruy (quartier Lavitel – Ruy Est)



Secteur Sou Ouest : foncier de 3 500 m² 5 logements sociaux.
Parcelle située dans le tissu pavillonnaire de Ruy (quartier La Ratelle – Ruy Est



Secteur 9 La Pitre : foncier de 3170 m², 22 logements sociaux.
Parcelle située dans le tissu pavillonnaire de Ruy (quartier La Pitre – Ruy Ouest)

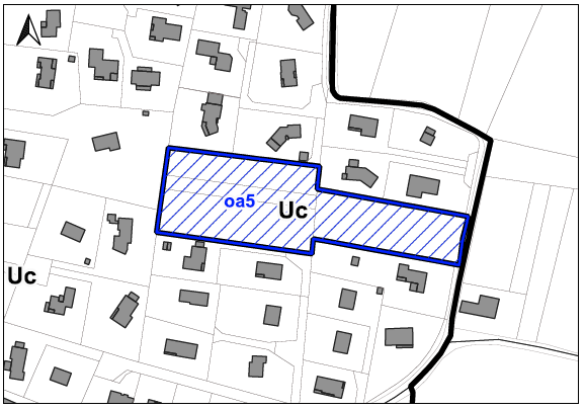


Secteur 10 : foncier de 2500 m², 4 logements sociaux.

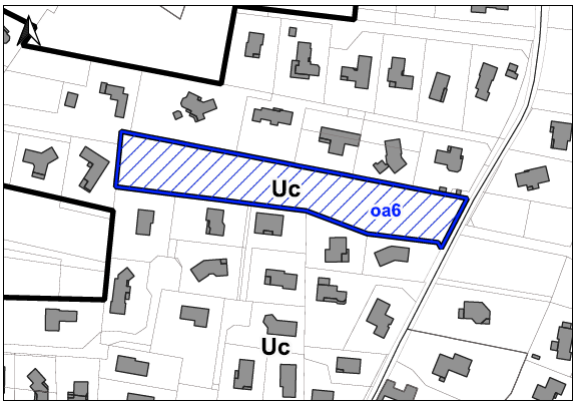
Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

Parcelle située dans le tissu pavillonnaire de Ruy (Entrée Ouest des Cantinières)



Secteur 5 – Le Terrat : OAP 5 du PLU, foncier 7155 m², 8 logements sociaux.
Parcelle située dans le tissu pavillonnaire de Montceau.



Secteur 6 – Le Combat : OAP 6 du PLU, foncier 5920 m², 6 logements sociaux .
Parcelle située dans le tissu pavillonnaire de Montceau.

S'ajoutent à ces secteurs, les deux opérations de conventionnement des logements communaux et de réaménagement du centre-ville (place du Frandon).

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

- Commune de Ruy-Montceau : la commune de Ruy-Montceau s'engage à poursuivre le travail avec Soliha afin de permettre un conventionnement des 10 logements locatifs sociaux communaux sur la période 2023-2025. Une extension de l'AMO est d'ores et déjà engagée.

- La commune de Ruy-Montceau s'engage à valider les modifications n^{os} 2 et 3 du PLU sur la période 2023-2025 afin de permettre la délivrance des permis de construire relatifs aux logements sociaux concernés.

- La commune s'engage à intensifier les discussions avec les bailleurs sur le terrain concerné par l'OAP secteur 1 Lavitel. Ce secteur est identifié comme devant permettre la réalisation de 10 logements locatifs sociaux. En cas de difficultés , un appui de l'EPORA sera étudié.

- Secteur Centre-Ville Ruy
  L'élaboration d'un schéma d'aménagement est d'ores et déjà en cours par le Bureau d'Étude (Urba2P), avec l'objectif d'animer ce secteur, en favorisant l'installation d'activité nouvelles. Il permettra de diversifier l'offre de logements locatifs sociaux, fléchés pour des seniors dont le poids démographique va très significativement augmenter à l'horizon 2035.

- La commune et l'EPORA s'engagent à mener une veille foncière sur les DIA et sur les mises en vente dont auraient connaissance les collectivités afin d'étudier les opportunités sur les secteurs identifiés (OAP, SMS) et au-delà dans le diffus. L'EPORA mobilisera l'enveloppe disponible dans le cadre de la convention de stratégie foncière en tant que de besoin. La commune et l'EPORA identifieront et étudieront des secteurs devant faire l'objet d'une intervention plus active en termes de maîtrise foncière afin de constituer un stock foncier suffisant pour une production dans le temps de logements et de logements sociaux ou d'opérations mixtes logements/activités/services.

- L'EPORA s'engage à lancer rapidement l'appel à projet sur le secteur du centre-ville,secteur qui a fait l'objet de préemptions récentes.

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

- CAPI : dans le cadre de l'élaboration du PLH, la CAPI s'engage à organiser une programmation de logements répondant aux besoins du territoire dans le respect des objectifs réglementaires.

- CAPI et commune : engagement à co-garantir les emprunts

- CAPI : dans le cadre de la politique d'attributions, la CAPI s'engage à piloter la commission intercommunale d'attribution (rapprochement offre-demande), animation du service d'accueil et d'information du demandeur.

- La commune et la CAPI s'engagent à informer les organismes agréés de la Convention Etat/EPORA du 30 juin 2023 en soutien à la production de LLS par les organismes agréés.

- En cas de recours d'un tiers sur un projet comportant une part conséquente de logements sociaux, l'État s'engage à apporter son soutien à la commune par la réalisation d'un mémoire en intervention.

- L'État s'engage à instruire prioritairement les demandes de financement (PLUS, PLAI) des opérateurs de logements sociaux déposés sur la commune, en neuf comme en acquisition-amélioration.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour 2023-2025

Conformément à l'article L302-8-1 du CCH, 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 L302-8 du CCH, le taux de rattrapage légal de la commune de Ruy-Montceau correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants avant élaboration d'un contrat de mixité sociale, soit 52 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage 2023-2025

Au vu :
-des difficultés de réalisation de nouvelles opérations sur le court terme détaillées dans le CMS,
-du nombre conséquent de familles accueillies ces dernières années sur un court laps de temps et de la nécessité pour la commune d'adapter ses équipements publics et ses principes d'aménagement à ce développement (évolution du PLU),
-des résultats obtenus par la commune en terme de production de logement social (100 logements supplémentaires livrés entre l'inventaire 2021 et l'inventaire 2022, baisse conséquente du niveau de tension sur la demande : 1.47 en 2022),
-du volontarisme développé par la commune afin de fiabiliser les opérations agréées en 2020-2022 (acquisitions foncières, recours…),

il est fait usage des possibilités d'abaissement. Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements manquants soit 40 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs seront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

Commune	Nbre de LLS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Ruy-Montceau	158	33 %	52	25 %	40

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30 % de PLAi et au plus 30 % de PLS et assimilés soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 12 logements PLAi et un maximum de 12 logements en PLS ou assimilés.
Les orientations du ministère du Logement plus incitatives doivent être rappelées. Il est ainsi demandé que le taux de logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) tende vers 40 % de la production PLUS, PLAI.

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 s'établit comme suit (tableau page suivante) :

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

RUY-MONTCEAU

PROGRAMMATION LOGEMENTS SOCIAUX 2023 - 2025

Projet	OAP/ Secteur de MS / Secteurs Réservés LLS	Superficie	Nb de logts total	Densité moyenne	Foncier	Programmation 2023-2025	Observations
						LLS	
Logements communaux	**Centre-ville Ruy**		10		Espace bâti, propriété communale	10	Etudes de maitrise d'œuvre en cours concernant la création de 5 logts et la rénovation thermique de 3 logts existants
Projet CENTRE - VILLE RUY	**Centre-ville Ruy**		10		Espace bâti, propriété communale	10	2 maisons préemptées par la commune et 1 par EPORA. Appel à projet en préparation par EPORA avec objectif de création d'1 commerce avec logements sociaux ou résidence sénior
LAVITEL	**OAP Secteur 1 LAVITEL (Ucoa1)**	7900	20	25 logts/ha	Terrain nu , propriété privée	10	Pas de contact déclaré avec promoteur. Présentation du terrain par la commune à 2 bailleurs
Intersection Lavitel - La Ratelle	**Secteur "le Sou Ouest" (à intégrer dans modification 2)**	3500	10	30 logts/ha	Terrain nu , propriété privée	5	Pas de contact déclaré avec promoteur. Présentation du terrain par la commune à 2 bailleurs.
Projet ELIT PROMOTION	**Secteur "le Sou Est"**	5440	12	22 logts/ha	Terrain nu , propriété privée	4	PC présenté et obtenu. En attente démarrage construction.
Entrée Ouest des Cantinières	**Secteur de MS 9**	2500	8	30 logts/ha	Terrain nu , propriété privée	4	Projet présenté par un promoteur mais non abouti. Volonté du propriétaire de vendre.
TOTAUX						**43**	

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétence afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025. Cette liste pourra être complétée ou adaptée en fonction des opportunités observées sur les 3 prochaines années sur la commune.

Cette liste fera l'objet d'un examen annuel et d'une mise à jour en continu.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 - Pilotage, suivi et animation du CMS

Le présent contrat est valable jusqu'au 31 décembre 2025. Le CMS pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidée à son élaboration initiale.

L'Etat organisera une revue de projet annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations sera actualisée le cas échéant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDT.

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 CMS pour la période triennale suivante (2026-2028).

Un comité de suivi du présent contrat est constitué. Il est composé :

a) pour la Commune :

- Service Urbanisme
- Service Logement (CCAS)

b) pour l'État :

- direction départementale des territoires - service logement et construction
- direction départementale des territoires - service aménagement nord-ouest
- direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS)

c) pour la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère:

- direction Habitat Insertion et Solidarité Territoriale
- direction aménagement urbanisme et mobilités

d) pour l'EPORA

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

- Par sa directrice ou son représentant

Pour la Commune
Le maire, le

Pour l'Etat,
Le préfet, le

Pour la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère,
Le président, le

Pour L'Etablissement Public Foncier Rhône Alpes,
La directrice générale, le

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 038-213803489-20231120-2023_144-DE

Annexe

Potentiel de logements en accession sociale, Bail Réel Solidaire

Projet	OAP/ Secteur de MS / Secteurs Réservés LLS	Superficie	Nb de logts total	Densité moyenne	Foncier	Programmation à moduler sur les différentes périodes triennales afin de respecter 30 % de PLS/période	Observations
						BRS	
Plaine du Milieu Bis	**zone AUOA3bis, modification n°3**	15000	110	73 lgt/ha	Terrain nu , propriété privée	55	L'ouverture de la zone est en cours via la modification numéro 3 du PLU. Le programme porté par Novalys et la SDH prévoit 55 logements locatifs sociaux et 55 BRS.
Projet ISERE HABITAT	**Secteur La Pitre (à créer modification n° 2 en cours)**	3170	28	95 logts/ha	Terrain nu , propriété privée	22	PC demandé et refusé. Modification article U10 (p.58 du reglement) incluse dans la modification 2 (hauteur pour nouvelle SMS)
MONTCEAU - chemin du Terrat	**Secteur 5 – Le Terrat (UCoa5)**	7155	11	15 logts/ha	Terrain nu , propriété privée	8	Visite de bailleurs réalisée, Avis des bailleurs consultés : zone rurale plutôt adaptée à du BRS. En attente modification 2 de l'OAP.
MONTCEAU - chemin du Combat	**Secteur 6 – Le Combat (UCoa6)**	5920	9	15 logts/ha	Terrain nu , propriété privée	6	Visite de bailleurs réalisée. Avis des bailleurs consultés : zone rurale plutôt adaptée à du BRS. Volonté du propriétaire de vendre. En attente modification 2 de l'OAP. SDH interessé.
TOTAUX						**91**	

Publié le : 24/06/2025 12:04 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33498