



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2023/2454

Lyon 9e - La Sauvegarde - Participation financière de la Ville de Lyon - Production logements en BRS - Lancement de l'opération n° 60059014 - Programme 00016 - Autorisation de signature de convention

Direction de l'Aménagement Urbain

Rapporteur : Mme POPOFF Sophia

SEANCE DU 9 MARS 2023

LISTE DES DELIBERATIONS AFFICHEE LE : 14 MARS 2023

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 2 MARS 2023

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA SEANCE : 73

DELIBERATION PUBLIEE LE : 14 MARS 2023

PRESIDENT : M. DOUCET Grégory

SECRETAIRE ELU : Mme ZDOROVITZOFF Sonia

PRESENTS : Mme PERRIN, M. DOUCET, Mme HENOCQUE, M. GODINOT, Mme VIDAL, M. BOSETTI, Mme LEGER, M. VASSELIN, Mme PERRIN-GILBERT, M. CHIHU, Mme RUNEL, M. LUNGENSTRASS, Mme AUGHEY, M. MAES, Mme DE LAURENS, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, Mme ZDOROVITZOFF, M. CHEVALIER, Mme DELAUNAY, M. GIRAULT, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, Mme PRIN, M. VIVIEN, M. EKINCI, Mme TOMIC, M. MONOT, Mme DUBOT, Mme BLANC, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. DUVERNOIS, Mme BORBON, M. HERNANDEZ, M. BILLARD, Mme DE MONTILLE, Mme BOUAGGA, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, Mme CABOT, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVALE, M. GIRAUD, M. DRIOLI, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme FRERY, Mme GEORGEL, M. KIMELFELD, M. DEBRAY, Mme POPOFF, M. KEPENEKIAN, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. BROLIQUIER, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, M. SECHERESSE, Mme GAILLIOUT, Mme FERRARI

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : M. BLANC (pouvoir à Mme DE MONTILLE), M. SOUVESTRE (pouvoir à M. CHEVALIER), M. GENOUVRIER (pouvoir à Mme BRAIBANT THORAVALE), Mme BACHA-HIMEUR (pouvoir à Mme BORBON), M. COLLOMB (pouvoir à M. CUCHERAT)

ABSENTS NON EXCUSES :

2023/2454 - LYON 9E - LA SAUVEGARDE - PARTICIPATION FINANCIERE DE LA VILLE DE LYON - PRODUCTION LOGEMENTS EN BRS - LANCEMENT DE L'OPERATION N° 60059014 - PROGRAMME 00016 - AUTORISATION DE SIGNATURE DE CONVENTION (DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 21 février 2023 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par délibération du Conseil municipal n° 2021/584 des 25 et 26 mars 2021, vous avez approuvé le plan d'équipement pluriannuel de la Ville de Lyon qui comprend le projet : « Production du logement social 2021-2026 ».

Par délibération n° 2022/2036 du 10 novembre 2022, vous avez approuvé l'actualisation des autorisations de programme dans le cadre de la gestion financière du plan d'équipement pluriannuel de la Ville de Lyon, dont celle de « Habitat 2021-2026 », n° 2021-2 programme 00016.

Dans le cadre de la politique de la Ville de Lyon en faveur de l'habitat, des participations financières sont accordées aux organismes HLM permettant le développement de nouvelles opérations de logements. Ces aides sont octroyées au titre d'une participation à l'équilibre d'opération conformément à l'article L 2252-5 du code général des collectivités territoriales.

L'Etat a intégré les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) dans l'inventaire des logements pris en compte dans l'inventaire des logements sociaux prévus par l'article 55 de la loi SRU (décret du 27 juin 2019 pris en application de la loi ELAN).

Contexte du projet

Dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) de La Duchère, un programme de 360 logements est prévu à La Sauvegarde afin de répondre à l'enjeu de mixité sociale, dans ce secteur où l'offre de logements est très largement issue du parc social.

La programmation habitat répond au besoin de diversification de l'offre par le développement de :

- logements libres (destinés à des propriétaires occupants ou à des propriétaires bailleurs) ;
- logements locatifs intermédiaires développés par l'Association Foncière Logement ;
- logements locatifs sociaux en reconstitution de l'offre démolie ;
- logements en accession sociale : un programme en bail réel solidaire (lot E) et une opération d'habitat participatif.

Le lot E permettra de produire 22 logements en bail réel solidaire (BRS). Grand Lyon Habitat a été désigné comme opérateur pour le compte de la Foncière Solidaire du Grand Lyon.

Production de 22 logements en bail réel solidaire sur le secteur de la Sauvegarde

Le BRS repose sur la dissociation du bâti et du foncier, ce qui permet aux ménages d'acquérir leur logement auprès d'opérateurs et de louer le foncier à l'Office Foncier solidaire du Grand Lyon (dont la Ville est l'un des actionnaires).

Le prix d'achat est ainsi bien moins élevé que sur le marché immobilier classique. Cet accès à la propriété est exclusivement réservé aux ménages en dessous du plafond de ressources d'accession sociale à la propriété. A travers cette action, la Ville favorise la production de logement abordable et accompagne les Lyonnais dans leur parcours résidentiel.

Ce projet de 22 logements sur la Sauvegarde sera construit dans le respect des prescriptions de l'architecte en chef de la Zone d'aménagement concertée (ZAC). Le coût de construction est estimé à 1 900 €/m²/ surface habitable (SHAB). Ce coût élevé de construction s'explique par le niveau d'exigence qualitative de l'opération et par le contexte à la fois inflationniste et volatile du coût des matériaux de construction.

Parallèlement, GLH a conduit une étude de marché qui préconise un prix de vente moyen situé à 2 500 €/m² SHAB. Ce prix se situe 30 % en dessous du prix des logements libres afin de garantir l'attractivité et la commercialité des produits de type BRS. Par ailleurs, il permettra de s'adresser, notamment, aux ménages locataires du territoire et ainsi de répondre aux enjeux de parcours résidentiel des habitants.

Ces différentes contraintes économiques engendrent un déficit d'opération de 1 045 049 €

Participation financière exceptionnelle de la Ville de Lyon

Afin de permettre la sortie de cette opération, la Métropole versera une subvention exceptionnelle correspondant à 50 % du montant du déficit.

Il est proposé de soutenir ce projet en prenant en charge l'autre moitié du déficit par l'attribution d'une subvention exceptionnelle d'un montant prévisionnel maximum de 522 525 € au profit de Grand Lyon Habitat.

L'opération est aujourd'hui estimée à 522 525 € sera financée par affectation d'une partie de l'AP 2021-2, programme 00016.

L'engagement de la subvention par la Ville de Lyon sera conditionné par la présentation des pièces suivantes par Grand Lyon Habitat :

- autorisation d'urbanisme ;
- copie du Bail réel solidaire ;
- le prix de revient prévisionnel détaillé ;
- plan de financement détaillé.

Vu le code général des collectivités territoriales notamment l'article L2252-5 ;

Vu l'article 94 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances et ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relatif au bail réel solidaire ;

Vu la délibération n° 2020/351 du 19 novembre 2020 du Conseil municipal approuvant la convention NPNRU de Lyon 9 - La Duchère ;

Vu la délibération n° 2023-1519 du Conseil de la Métropole de Lyon attribuant une subvention d'équilibre au bénéfice de Grand Lyon Habitat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre ;

Vu les délibérations n° 2021/584 des 25 et 26 mars 2021 et n° 2022/2036 du 10 novembre 2022 ;

Vu le projet de convention d'attribution de subvention à l'office public de l'habitat Grand Lyon Habitat ci-annexé ;

Vu l'avis du Conseil du 9^e arrondissement ;

Oùï l'avis de la commission Urbanisme - Nature en ville - Sûreté ;

DELIBERE

- 1- L'opération n° 60059014 « Production logements en BRS - Participation financière de la Ville de Lyon » est approuvée. Cette opération sera financée par affectation d'une partie de l'AP n°2021-2, programme 00016.
- 2- L'attribution d'une subvention à Grand Lyon Habitat d'un montant de 522 525€ pour la participation au déficit pour la construction de 22 logements BRS à la Sauvegarde ainsi que la convention sont approuvées.
- 3- Conformément aux dispositions arrêtées au plan d'équipement pluriannuel, les dépenses en résultant seront financées à partir des crédits de paiements inscrits au budget de la Ville de Lyon en 2023, sur le programme 00016, AP n° 2021-2, opération n° 60059014 et seront imputées au chapitre 204, fonction 555, selon la décomposition de l'échéancier prévisionnel suivant, susceptible de variation :
 - 2023 : 313 515 €
 - 2024 : 209 010 €
- 4- M.le Maire est autorisé à signer la convention d'attribution de subvention dont le projet est annexé à la présente délibération.

(Et ont signé les membres présents)

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Grégory DOUCET