



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2020/370

Adhésion de la Ville de Lyon à l'organisme foncier solidaire (OFS) de la Métropole de Lyon
- Désignation de représentants par le Conseil municipal

Direction de l'Aménagement Urbain

Rapporteur : M. MICHAUD Raphaël

SEANCE DU 17 DÉCEMBRE 2020

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 21 DECEMBRE 2020

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 10 DECEMBRE 2020

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 21 DECEMBRE 2020

DELIBERATION AFFICHEE LE : 21 DECEMBRE 2020

PRESIDENT : M. DOUCET Grégory

SECRETAIRE ELU : Mme HENOCQUE Audrey

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

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme LEGER (pouvoir à Mme RUNEL), Mme BLANC (pouvoir à M. DUVERNOIS), Mme GEORGEL (pouvoir à Mme FRERY)

ABSENTS NON EXCUSES :

2020/370 - ADHESION DE LA VILLE DE LYON A L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE (OFS) DE LA METROPOLE DE LYON - DESIGNATION DE REPRESENTANTS PAR LE CONSEIL MUNICIPAL (DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 3 décembre 2020 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La situation foncière lyonnaise est contrainte et tendue. Dans ce cadre, il est nécessaire que Ville de Lyon cherche des outils innovants et apporte des réponses alternatives pour reprendre la gestion de son sol au service de ses habitants.

L'article 164 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, a créé les organismes de fonciers solidaires (OFS) ayant pour objet d'acquérir et de gérer des terrains en vue de réaliser des logements à destination des ménages sous plafonds de ressources. Ces structures sans but lucratif et agréées par l'Etat restent propriétaires des terrains, bâtis ou non, et consentent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements.

La mise en œuvre de ces organismes a été rendue effective par la création d'un nouveau type de bail de longue durée : le bail réel solidaire (BRS) à usage exclusif des OFS (loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances (article 94) et ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016).

Le BRS permet de dissocier le foncier du bâti, pour produire du logement durablement abordable, pour permettre l'accession à la propriété – en résidence principale, à des ménages sous plafond de ressources, qui n'ont pas la possibilité d'acheter du fait des prix du marché immobilier.

Ces organismes sans but lucratif ont pour objectif d'acquérir et de conserver du foncier, bâti ou non, dans une logique anti-spéculative pour produire du logement durablement abordable, en préservant l'accessibilité économique de ses logements, sur le très long terme, au fil des locations ou des reventes.

Les principes de fonctionnement de ce nouveau dispositif sont les suivants :

- l'organisme de foncier solidaire acquiert un terrain en vue de le conserver dans la durée dans une logique anti spéculative ;
- des programmes immobiliers résidentiels à prix de vente encadrés sont développés pour les ménages modestes sous conditions de ressources (ressources inférieures au prêt social location accession - PSLA). Ils bénéficient d'une TVA réduite à 5,5% ;
- les ménages achètent grâce au bail réel solidaire (BRS) à un prix inférieur à un logement en pleine propriété, ils possèdent la propriété bâtie de leur logement et l'OFS demeure propriétaire du foncier ;
- les ménages payent un loyer foncier à l'OFS, qui vient s'ajouter aux charges d'entretien, taxes locales et annuités d'emprunt, la durée du bail s'étend de 18 à 99 ans ;
- les logements sont durablement maîtrisés à la revente : les ménages revendent leur propriété en respectant les conditions de prix de vente, avec une plus-value limitée

et obligatoirement à des ménages modestes. La vente est agréée par l'OFS et le BRS est prorogé pour la même période.

Le BRS peut également être consenti :

- à un opérateur qui construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources et de prix fixées ;
- à un opérateur qui construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les mettre en location sous plafond de ressources et de loyer (bailleur social).

1. L'organisme de foncier solidaire (OFS) de la Métropole de Lyon

a. Les objectifs

L'OFS de la Métropole a été créé le 4 novembre 2019, sous la forme d'une association, par la Métropole de Lyon, Est Métropole Habitat, Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat, Action Logement et la Banque des Territoires.

La Métropole s'est fixée un objectif à atteindre de 1 000 logements en BRS par an, répartis sur tout le territoire de l'agglomération. Les opérations pourront prendre différentes formes :

- construction neuve dans les opérations d'aménagement publiques de type zones d'aménagement concertées ;
- construction neuve en diffus (opérations mixtes, SMS) ;
- opérations réalisées à partir de fonciers issus des collectivités publiques (Etat, Métropole, communes) ou de vente HLM ;
- acquisition d'immeubles ou de lots en copropriété ;
- opérations de construction ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux.

Pour l'année de mise en place de ce nouveau mode de production, l'objectif de 150 logements engagés en BRS a été atteint avec notamment deux opérations fléchées à Lyon (ZAC des Girondins et Confluence). La montée en charge progressive devrait permettre d'atteindre, sur 5 ans, un objectif de 1 000 logements dont une partie via la vente HLM. Elle pourra être soutenue par d'autres OFS existants (par exemple ORSOL, créé par trois coopératives d'HLM dont Rhône-Saône Habitat) ou qui viendraient à être créés, notamment par les SA d'HLM.

L'offre d'accession abordable ainsi créée est commercialisée à un prix plafonné au niveau du prêt social location accession (PSLA, produit d'accession sociale) soit à Lyon (zone A) : 3 702 €/m² hors taxes. Ce prix pourra être minoré, selon l'équilibre d'opération, jusqu'à 35% pour tenir compte du détachement de l'assiette foncière du prix de vente. Lors de la cession du foncier à l'OFS, également sous forme de BRS, il peut également être fixé un plafond de ressources inférieur au PSLA.

Le montant de la redevance que les ménages devront acquitter pour le "loyer foncier" devra se situer aux alentours de 1,5 €/m²/mois sans excéder 2 €

Afin de contribuer au lancement de l'activité et des opérations d'accession, la Métropole de Lyon a apporté à l'association un soutien financier sous forme de dotation initiale d'un montant de 4 000 000 € en investissement pour la constitution de fonds propres et d'un montant de 350 000 € en fonctionnement sur le budget 2020 pour la contribution au lancement de l'association.

b. Le fonctionnement de l'association

Selon ses statuts actuels, l'association comprend 3 collèges :

- les membres fondateurs cités plus haut, qui constituent également le bureau de l'association ;
- les communes de la Métropole intéressées par le projet, membres de droit ;
- les membres associés : Fédération des professionnels de l'immobilier (FPI), Chambre des notaires, autres banques, bailleurs et promoteurs intéressés par le projet.

Le conseil d'administration est composé de 9 administrateurs répartis entre les trois collèges de membres à raison de :

- deux représentants pour la Métropole de Lyon, membre fondateur ;
- un représentant pour chaque autre membre fondateur, soit 5 représentants ;
- un représentant pour le collège des communes (« membres de droit ») ;
- un représentant pour le collège des membres associés.

Les représentants du collège des membres de droit et du collège des membres associés sont élus au cours d'une assemblée spéciale qui se réunit au moins une fois par an.

Les cotisations 2020 par nature de collège étaient fixées à :

- pour les membres fondateurs : 5 000 €;
- pour les communes (membres de droit) : 3 000 €;
- pour les membres associés : 5 000 €

Pour 2021, l'adhésion des communes pourrait être fixée au prorata de la population. Le montant de celle-ci pour la Ville de Lyon pourrait ainsi être porté à une somme de l'ordre de 7 000 €

2. L'implication de la Ville de Lyon pour soutenir le développement d'une offre en BRS

La vente de logements en BRS constitue une opportunité de développer une offre accessible aux ménages modestes et intermédiaires sur le territoire de la Ville de Lyon. La tension immobilière sur le centre de l'agglomération qui s'est accélérée ces dernières années a fait disparaître presque totalement ce segment immobilier sauf sur des opérations spécifiques et portées par l'intervention publique : accession sociale avec ou sans PSLA, vente HLM, Plan 3A de la Métropole. Ces différents dispositifs comportent tous des clauses antispéculatives, mais la portée de celles-ci est limitée dans le temps (généralement 5 ans).

L'offre développée par les OFS sera quant à elle durablement maîtrisée, la revente étant encadrée par les mêmes conditions que celles fixées aux premiers acquéreurs.

L'adhésion à l'OFS de la Métropole de Lyon doit permettre à la Ville de favoriser son développement et la mise en œuvre de projets sur son territoire. La Métropole de Lyon se donne pour objectif d'augmenter progressivement le rythme de production pour atteindre 1 000 logements par an à la fin du mandat. La Ville de Lyon pourrait quant à elle décider d'un objectif quantitatif, par exemple 400 logements annuels à la fin du mandat, soit 40% de la production métropolitaine.

a. L'abattement sur la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Le conseil municipal a la faculté de décider d'un abattement de 30% sur la part communale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). La commune de Villeurbanne a déjà délibéré dans ce sens.

Le principe : en application de l'article 1388 octies du code général des impôts (CGI), le bénéfice de l'abattement est subordonné à une délibération du conseil municipal pour la

part de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) lui revenant. Cet abattement reste acquis pendant toute la durée du bail ou de son renouvellement, tant que les conditions du BRS restent remplies (occupation en résidence principale des logements).

b. L'aide en investissement pour les opérations montées en BRS à Lyon

Cette aide à inscrire dans la Programmation pluriannuelle des investissements pourrait être dédiée aux opérations en BRS et prendre plusieurs formes :

- la cession (et éventuellement l'acquisition préalable) de biens privés de la commune avec application d'une décote, afin de diminuer les coûts de sortie des logements ;
- l'attribution de subventions d'équipement qui pourraient bénéficier soit à l'opérateur, soit aux ménages acquéreurs selon des modalités restant à définir ;
- la dotation en capital de l'OFS métropolitain : celle-ci n'est pas possible avec les statuts actuels de l'association. Cependant, la transformation de celle-ci en SCIC (Société coopérative d'intérêt collectif) pourrait être envisagée.

c. La garantie d'emprunt :

Les opérations portées par l'OFS de la Métropole de Lyon ainsi que par les OFS créés par les offices métropolitain (LMH, EMH et GLH) bénéficieront d'une garantie à 100% de leur collectivité de rattachement sur les emprunts souscrits. La Ville de Lyon ne sera donc pas amenée à garantir ces opérations.

Pour les opérations portées par d'autres OFS comme ORSOL ou les offices qui pourraient être créés par les Entreprises sociales de l'habitat (Alliade, IRA, Batigère...), la garantie de la Métropole est plafonnée à 85%. La garantie de la Ville de Lyon pourra alors être sollicitée à hauteur de 15%.

En application de l'article 11 des statuts de l'association Office foncier solidaire de la Métropole de Lyon, l'Assemblée générale se compose de tous les membres de l'association.

Avec son adhésion à l'association, la Ville de Lyon en tant que commune de la Métropole de Lyon fait partie des membres de droit et dispose à ce titre d'un siège au sein de l'Assemblée générale, pour lequel un représentant titulaire et un représentant suppléant doivent être désignés par le Conseil municipal.

Dans le cadre de la présente délibération, il vous est proposé de décider :

- l'adhésion à l'association Office foncier solidaire de la Métropole de Lyon dont les statuts sont ci-annexés, et le paiement de la cotisation ;
- la désignation d'un représentant titulaire de la Ville de Lyon et d'un suppléant.

L'adhésion à l'OFS de la Métropole de Lyon implique l'inscription du montant de la cotisation annuelle au budget de fonctionnement, d'un montant prévisionnel pour 2021 de 7 000 €

Vu les statuts de l'association en date du 4 novembre 2019 ;

Vu l'avis du Conseil des 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e, 6^e, 7^e, 8^e et 9^e arrondissements ;

Où l'avis de la commission Urbanisme - Nature en ville - Sécurité ;

Vu le rectificatif déposé sur l'Espace élus ;

a) - Dans LE TITRE, lire :

- lire : « Adhésion de la Ville de Lyon à l'**organisme** de foncier solidaire (OFS) de la Métropole de Lyon – Désignation de représentants par le Conseil municipal »

- au lieu de : « Adhésion de la Ville de Lyon à l'office foncier solidaire (OFS) de la Métropole de Lyon – Désignation de représentants par le Conseil municipal »

b) - Dans le DELIBERE, lire :

- lire :

1. L'adhésion de la Ville à l'association OFS de la Métropole de Lyon en tant que membre de droit est approuvée.
2. **Les dépenses en résultant, soit 7 000 €, seront imputées sur les crédits inscrits au budget 2021 sur les chapitres, fonction, nature adéquates selon la nomenclature M57.**
3. M. le Maire est autorisé à signer tout document nécessaire à ce dossier.
4. Madame/Monsieur ... est désigné-e en tant que représentant-e titulaire pour représenter la Ville de Lyon, à titre permanent et pour la durée du mandat en cours, au sein de l'Assemblée générale de l'**organisme** de foncier solidaire de la Métropole de Lyon.
5. Ladite/ledit représent-e est autorisé-e, le cas échéant, à occuper toutes autres fonctions ou tous mandats spéciaux qui lui seraient confiés.
6. Madame/Monsieur ... est désigné-e en tant que représentant-e suppléant-e pour représenter la Ville de Lyon, à titre permanent et pour la durée du mandat en cours, au sein de l'Assemblée générale de l'**organisme** de foncier solidaire de la Métropole de Lyon.

- au lieu de :

1. L'adhésion de la Ville à l'association OFS de la Métropole de Lyon en tant que membre de droit est approuvée.
2. M. le Maire est autorisé à signer tout document nécessaire à ce dossier.
3. Madame/Monsieur ... est désigné-e en tant que représentant-e titulaire pour représenter la Ville de Lyon, à titre permanent et pour la durée du mandat en cours, au sein de l'Assemblée générale de l'Office foncier solidaire de la Métropole de Lyon.
4. Ladite/ledit représent-e est autorisé-e, le cas échéant, à occuper toutes autres fonctions ou tous mandats spéciaux qui lui seraient confiés.
5. Madame/Monsieur ... est désigné-e en tant que représentant-e suppléant-e pour représenter la Ville de Lyon, à titre permanent et pour la durée du mandat en cours, au sein de l'Assemblée générale de l'Office foncier solidaire de la Métropole de Lyon.

DELIBERE

- 1- L'adhésion de la Ville à l'association OFS de la Métropole de Lyon en tant que membre de droit est approuvée.
- 2- Les dépenses en résultant, soit 7 000 € seront imputées sur les crédits inscrits au budget 2021 sur les chapitres, fonction, nature adéquates selon la nomenclature M57.
- 3- M. le Maire est autorisé à signer tout document nécessaire à ce dossier.
- 4- Monsieur Alexandre CHEVALIER est désigné en tant que représentant titulaire pour représenter la Ville de Lyon, à titre permanent et pour la durée du mandat en cours, au sein de l'Assemblée générale de l'organisme foncier solidaire de la Métropole de Lyon.
- 5- Ledit représentant est autorisé, le cas échéant, à occuper toutes autres fonctions ou tous mandats spéciaux qui lui seraient confiés.

- 6- Madame Sandrine RUNEL est désignée en tant que représentante suppléante pour représenter la Ville de Lyon, à titre permanent et pour la durée du mandat en cours, au sein de l'Assemblée générale de l'organisme foncier solidaire de la Métropole de Lyon.

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Le Maire,

Grégory DOUCET