



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2022/1764

Participation financière de la Ville de Lyon à la production du logement social - Adaptation de l'opération n° 60059013 "Production du logement social 2021-2026" - Affectation complémentaire d'une partie de l'autorisation de programme 2021-2, programme 00016 – Autorisation de signature de conventions

Direction de l'Aménagement Urbain

Rapporteur : M. MICHAUD Raphaël

SEANCE DU 19 MAI 2022

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 25 MAI 2022

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 12 MAI 2022

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

DELIBERATION AFFICHEE LE : 25 MAI 2022

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. CHIHI, Mme RUNEL, M. LUNGENSTRASS, Mme AUGHEY, M. MAES, Mme DE LAURENS, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, Mme ZDOROVITZOFF, M. CHEVALIER, 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. GENOUVRIER, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme GEORGEL, M. DEBRAY, Mme POPOFF, M. KEPENEKIAN, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. BROLIQUIER, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, M. COLLOMB, Mme GAILLIOUT, Mme PALOMINO

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme DELAUNAY (pouvoir à M. REVEL), Mme BLANC (pouvoir à M. DUVERNOIS), M. DRIOLI (pouvoir à M. BOSETTI), Mme FRERY (pouvoir à M. HUSSON), Mme BACHA-HIMEUR (pouvoir à M. HERNANDEZ), M. SECHERESSE (pouvoir à M. CUCHERAT), Mme FERRARI (pouvoir à Mme PALOMINO)

ABSENTS NON EXCUSES :

2022/1764 - PARTICIPATION FINANCIERE DE LA VILLE DE LYON A LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL - ADAPTATION DE L'OPERATION N° 60059013 "PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL 2021-2026" - AFFECTATION COMPLEMENTAIRE D'UNE PARTIE DE L'AUTORISATION DE PROGRAMME 2021-2, PROGRAMME 00016 – AUTORISATION DE SIGNATURE DE CONVENTIONS (DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 5 mai 2022 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

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

Par délibérations n° 2021/864 et 2021/865 du 27 mai 2021, vous avez approuvé le lancement d'une première phase de l'opération n° 60059013 « Production du logement social 2021-2026 » pour un montant de 1 800 548 €

Par délibération n° 2022/1421 du 27 janvier 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 n° 00016.

La Ville de Lyon a obligation de réaliser des logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi Solidarités et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 renforcée par la loi Duflot du 18 janvier 2013 qui fixe l'objectif de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025. Le taux SRU au 1^{er} Janvier 2021 est de 22,46 %. Dans ce contexte législatif, la Ville de Lyon souhaite mettre tout en œuvre pour atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux, dans un souci de rééquilibrage territorial à l'échelle des arrondissements. C'est ainsi que le conseil municipal de la Ville de Lyon a délibéré le 17 décembre 2020 en faveur d'un engagement volontariste visant à produire 2 000 logements sociaux par an sur la période 2020-2022.

Dans le cadre de la politique de la Ville de Lyon en faveur de l'habitat, des participations financières sont accordées aux organismes HLM et associations habilitées, permettant le développement de nouvelles opérations de logements sociaux.

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, et sont assorties de réservations de logements au profit de la Ville de Lyon.

Elles contribuent à la réalisation de l'objectif de production de logements sociaux inscrits dans le programme d'actions du Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), approuvé par le Conseil métropolitain du 13 mai 2019, et de l'engagement triennal 2020-2022, délibéré lors du Conseil municipal du 17 décembre 2020.

Le dispositif général des aides financières de la Ville de Lyon en faveur du développement du logement social, repose sur la délibération-cadre n° 2006/7187 du Conseil municipal du 20 novembre 2006.

Il vous est aujourd'hui proposé d'accorder de nouvelles subventions pour :

- 35 opérations d'acquisition-amélioration, de construction neuve ou en Vefa (Vente en état futur d'achèvement), comptant 659 logements dont :
 - o 382 logements financés en Prêt locatif à usage social (Plus) ;
 - o 277 logements financés en Prêt locatif aidé d'intégration (Plai).

Outre le financement de l'Etat et le cas échéant de la Région :

- o 25 de ces opérations bénéficient également d'une participation de la Métropole de Lyon ;
- o 10 de ces opérations font l'objet d'un montage foncier en bail emphytéotique ou bail à construction avec la Métropole de Lyon et ne bénéficient pas de subventions complémentaires de la Métropole de Lyon.

Ces opérations subventionnées par la Ville de Lyon, feront l'objet d'une convention bipartite Maître d'ouvrage – Ville de Lyon.

Les subventions accordées par la Ville de Lyon pour la production de logement social, sont des subventions d'équilibre, leur montant étant apprécié en fonction des bilans financiers prévisionnels des opérations.

Le tableau 1, ci-dessous, récapitule les participations financières de la Ville de Lyon, dont le montant total est de 3 378 660 euros. Le versement des fonds sera effectué selon l'état d'avancement de l'opération et selon son mode opératoire (construction neuve, acquisition-amélioration ou Vefa) :

- soit en une seule fois en totalité (100 %) ;
- soit par un acompte de 60 % et un solde de 40 %.

Il le sera également sur présentation des pièces justificatives prévues dans les conventions annexées à la présente délibération (ordre de service ou attestation notariée de l'acquisition ou du bail emphytéotique pour les opérations en acquisition-amélioration ou en Vefa, déclaration d'achèvement et de conformité des travaux pour les opérations en construction neuve, procès-verbal de réception et remise des clefs dans le cadre des Vefa, procès-verbal de réception de travaux pour les acquisitions-améliorations, et répartition définitive de l'ensemble des logements par typologie, surface, type de financement, réservataire et niveau de loyer, engagement sur la minoration des loyers pour les opérations d'acquisition amélioration).

Le tableau 1, ci-dessous, détaille les opérations de développement de l'offre de logements sociaux :

Tableau 1 – Offre nouvelle – Détail des participations versées aux organismes de logement social

	ADRESSE	MAITRE D'OUVRAGE	NB DE LOGEMENTS			Type*	Montant participation	Article budgétaire
			PLUS	PLAI	Total			
1	11 rue Alsace Lorraine	Grand Lyon Habitat	1		1	AA avec BEA	3 258 €	2324
1	3 rue Pouteau	Grand Lyon Habitat	13	6	19	AA avec BEA	118 450 €	2324
2	Cours Suchet	ICF sud-est Méditerranée	33	14	47	CN	240 982 €	2324
2	10 rue Jarente	Lyon Métropole Habitat		1	1	AA avec BEA	1 369 €	2324
3	59 rue Baraban	Alliade Habitat	12	5	17	VEFA	109 195 €	2324
3	5-9 rue Bonnefond	Alliade Habitat	2	2	4	VEFA	29 186 €	2324
3	77 rue Richerand	Alliade Habitat	2	2	4	VEFA	28 385 €	2324
3	Trarieux (clinique)	Alliade Habitat	30	14	44	VEFA	253 119 €	2324
3	99/105 cours Vitton	Batigère Rhône-Alpes	5	2	7	VEFA	35 605 €	2324
3	191 av. Félix Faure	CDC Habitat Social	7	4	11	VEFA	62 262 €	2324
3	223 avenue Lacassagne	Grand Lyon Habitat	3	2	5	AA avec BEA	33 149 €	2324
3	26 rue Moncey	Grand Lyon Habitat	3	1	4	AA avec BEA	17 035 €	2324
3	44 rue servient	Grand Lyon Habitat		23	23	AA avec BEA	23 000 €	2324
4	Rue Gigodot	Alliade Habitat	3	1	4	VEFA	25 945 €	2324
4	4 rue Duviard	Grand Lyon Habitat	7	4	11	AA avec BEA	56 599 €	2324
4	35 rue du Bois de la Caille	Habitat et Humanisme		25	25	CN	100 000 €	2324
5	4 montée du change	Alliade Habitat	3	2	5	AA	27 712 €	2324
5	46 rue Alberic Pont	Habitat et Humanisme		1	1	AA	10 000 €	2324
6	100 rue Bugeaud	Immobilière Rhône-Alpes	23	10	33	AA	99 433 €	2324
7	ZAC des Girondins - Lot 06	Alliade Habitat	29	12	41	CN	218 381 €	2324
7	ZAC girondins Macro Lot 3	CDC Habitat Social	67	29	96	VEFA	606 802 €	2324
7	133 rue de Gerland GINGKO A1	Dynacité	34	17	51	VEFA	311 692 €	2324
7	125 rue de Gerland	Grand Lyon Habitat	7	3	10	AA avec BEA	62 869 €	2324
7	27 rue du Pr Grignard	Grand Lyon Habitat	4	2	6	AA avec BEA	27 023 €	2324
7	PUP Gingko	Grand Lyon Habitat	31	17	48	CN	250 580 €	2324
7	116-118 bd Yves Farges	Habitat et Humanisme		1	1	AA	10 000 €	2324
7	17 rue de Tourville	Nema Lové		1	1	AA avec BEA	10 000 €	2324
7	ZAC des girondins - Lot 02	Poste Habitat Rhône-Alpes	44	20	64	VEFA	389 464 €	2324
8	Angle Berthelot / St Maurice	Batigère Rhône-Alpes	2	1	3	VEFA	13 903 €	2324
8	rue Million	Grand Lyon Habitat	5	2	7	VEFA	42 903 €	2324
8	112 rue Marius Berliet	Habitat et Humanisme		1	1	AA	10 000 €	2324
8	280-284 boulevard Pinel	Lyon Métropole Habitat	12	5	17	VEFA	94 359 €	2324
8	65 rue Maryse Bastié	Vilogia		23	23	CN	23 000 €	2324
9	rue Sidoine Apollinaire	Alliade Habitat		23	23	VEFA	23 000 €	2324
9	14 rue Laure Diebold	Soliha		1	1	AA	10 000 €	2324
		TOTAL	382	277	659		3 378 660 €	

* CN : Construction neuve

AA : Acquisition-amélioration

VEFA : Vente en état futur d'achèvement

BEA : Bail emphytéotique administratif

L'ensemble de ces dépenses est déductible du prélèvement dû par la Ville de Lyon au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 solidarité et renouvellement urbains (SRU).

De plus, une subvention exceptionnelle d'un montant de 150 000 euros est accordée au bailleur social GrandLyon Habitat pour l'opération d'acquisition-amélioration d'un immeuble sis 293 cours Lafayette dans le 6^{ème} arrondissement de Lyon en contrepartie de l'acquisition de droits de réservations supplémentaires pour 30 logements issus de son patrimoine. Cette convention est présentée au Conseil Municipal dans le cadre d'une délibération spécifique.

Je vous propose donc sur la base de ces éléments d'augmenter l'opération n°60059013 « Production du logement social 2021-2026 » pour l'ensemble des conventions ci-dessus pour un montant de 3 528 660 € et de porter son montant global à 5 329 208 € à financer par affectation complémentaire de l'autorisation de programme n° 2021-2 « Habitat 2021-2026 », programme 00016.

Par ailleurs, suite à la fusion des treize Entreprises sociales pour l'habitat (ESH) historiques du groupe de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) implantées sur tout le territoire français, SCIC Habitat Rhône-Alpes a fusionné avec CDC Habitat social en 2019. Pour acter cette fusion, il vous est également proposé d'approuver des avenants aux conventions de participation financière annexées aux délibérations :

- n° 2015/1285 du 9 juillet 2015 pour l'opération de construction de logements Plus et Plai sise impasse Victor Hugo dans le 3^{ème} arrondissement ;
- n° 2016/2031 du 25 avril 2016 pour les deux opérations de construction de logements Plus et Plai sises PUP 75 Gerland dans le 7^{ème} arrondissement ;
- n° 2019/3925 du 28 mai 2019 pour l'opération d'acquisition en VEFA de logements Plus et Plai sise PUP Saint Vincent de Paul, 180 route de Vienne dans le 8^{ème} arrondissement.

De la même manière, pour une opération d'acquisition en Vefa de 12 logements Plus et Plai sise 64 avenue Lacassagne à Lyon 3^{ème}, la Métropole de Lyon a, par décision modificative n°2014-321 M-1 du 17 décembre 2015, acté le changement de bénéficiaire de l'agrément, accordé initialement à Batigère SAREL au profit désormais de Batigère Rhône-Alpes. Il vous est proposé d'acter également ce changement et d'autoriser la signature de la convention de participation financière de cette opération annexée à la délibération n° 2015/1285 du 9 juillet 2015 entre la Ville de Lyon et Batigère Rhône-Alpes.

Vu l'article L 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'article L 2252-5 du code général des collectivités territoriales ;

Vu les délibérations n° 2000/5383 et n° 2006/3700 du Conseil de la communauté urbaine de Lyon en date du 8 juin 2000 et du 13 novembre 2006, approuvant les modalités de participation financière aux opérations d'habitat adapté et de logements sociaux ;

Vu la délibération n° 2019/3507 du Conseil de la Métropole de Lyon approuvant le plan local d'urbanisme et de l'habitat du 13 mai 2019 ;

Vu la délibération n° 2006/7187 du Conseil municipal du 20 novembre 2006 approuvant l'évolution des aides financières de la Ville de Lyon en faveur du développement du logement social ;

Vu la délibération n° 2020/420 du Conseil municipal du 17 décembre 2020 approuvant l'engagement triennal de la Ville de Lyon pour la période 2020-2022 au titre de la loi n° 2013-61 SRU modifiée par la loi du 18 janvier 2013 sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement et le renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu les délibérations du Conseil municipal n° 2021/584 du 25 et 26 mars 2021, n° 2021/864, 2021/865 du 27 mai 2021 et n° 2022/1421 du 27 janvier 2022 ;

Vu lesdites conventions ;

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 ;

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

DELIBERE

- 1- Le nouveau montant de l'opération n° 60059013 « Production du logement social 2021-2026 » est approuvé à hauteur de 5 329 208 € Cette opération sera financée par affectation complémentaire d'une partie de l'autorisation de programme n° 2021-2, programme n° 00016.
- 2- Conformément aux dispositions arrêtées au plan d'équipement pluriannuel, les dépenses en résultant seront financées à partir des crédits de paiements inscrits ou à inscrire au budget de la Ville de Lyon – programme 00016, AP n° 2021-2, opération n° 60059013 et imputées au chapitre 204, fonction 555 selon la décomposition de l'échéancier prévisionnel suivant, susceptible de variation, compte tenu des aléas de chantier ou autres pouvant survenir :
 - Année 2022 : 1 703 762 euros ;
 - Année 2023 : 1 395 952 euros ;
 - Année 2024 et plus : 2 229 494 euros.
- 3- Les subventions d'investissement (ou les participations financières), pour un montant total de 3 378 660 € euros, sont approuvées et seront allouées aux organismes de logement social conformément au tableau présenté dans les motifs ci-dessus.
- 4- M. le Maire est autorisé à signer lesdites conventions fixant les modalités de ces participations.

(Et ont signé les membres présents)

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Grégory DOUCET