

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 12 février 2024

Délibération n° CP-2024-3064

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Soutien au développement de l'offre locative sociale - Convention de partenariat avec la Banque des territoires et Tonus territoires pour trois ans

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

Rapporteur : Monsieur Renaud Payre

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 26 janvier 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Claire Brossaud

Présents : M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blanchard, Mme L. Boffet, Mme C. Brossaud, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, M. J. Camus, Mme S. Chadier, M. P. Charmot, M. P. Cochet, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. R. Debû, Mme H. Duvivier Dromain, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, M. C. Geourjon, M. M. Grivel, Mme A. Groperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, M. L. Lassagne, M. J-M. Longueval, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme M. Picot, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, M. J-C. Ray, Mme S. Runel, Mme V. Sarselli, M. L. Seguin, Mme N. Sibeud, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vincent.

Absents excusés : M. J-L. Da Passano (pouvoir à M. D. Kimelfeld), Mme N. Dehan (pouvoir à Mme C. Brossaud), Mme R-F. Fournillon (pouvoir à M. M. Grivel), M. R. Marion (pouvoir à Mme V. Brunel).

Commission permanente du 12 février 2024**Délibération n° CP-2024-3064**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Soutien au développement de l'offre locative sociale - Convention de partenariat avec la Banque des territoires et Tonus territoires pour trois ans

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

La Commission permanente,

Vu le rapport du 24 janvier 2024, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

I - Contexte

La Caisse des dépôts et consignations (CDC), aujourd'hui Banque des territoires, s'est engagée, en 2018, dans un ambitieux plan logement, doté d'un montant de 10 milliards d'euros, et qui se décline en de nombreux outils et mesures financières. Elle entend, ainsi, confirmer son engagement aux côtés du secteur du logement social et maintenir son rôle de 1^{er} financeur. La 1^{ère} phase de ce plan logement a consisté en un soutien aux organismes de logement social dans leur effort de production, par la mise à disposition de prêts de haut de bilan bonifiés et d'enveloppes de prêts à taux fixe.

C'est dans le cadre de ce 1^{er} volet que la CDC avait également déployé, dès 2018, une nouvelle offre, Tonus territoires, destinée plus particulièrement aux zones tendues. Doté initialement de 700 millions d'euros de fonds propres, Tonus territoires est un véhicule d'investissement, détenu à 100 % par la Banque des territoires, destiné à soutenir la production de logements sociaux. Il a été récemment décidé d'augmenter de 50 % la capacité d'investissement annuelle de Tonus territoires, en la passant à 300 millions d'euros sur 2023 et 2024.

Tonus territoires s'adresse à tous les organismes entreprises sociale de l'habitat, en investissant à leurs côtés dans la construction de logements sociaux en usufruit locatif social (ULS) institutionnel : Tonus territoires acquiert la nue-propriété des logements, l'usufruit étant détenu par un bailleur social pour une durée de 20 ans. Ces opérations permettent aux bailleurs sociaux de construire en réduisant leur niveau d'endettement et ce, sans mobiliser de fonds propres, l'usufruit étant intégralement financé par les prêts conventionnés.

La Métropole partage, avec la Banque des territoires, l'objectif de maintenir sur le territoire un haut niveau de production de logements, notamment sociaux, malgré le contexte de tension des marchés fonciers et immobiliers. En effet, par délibération du Conseil n° 2019-3507 du 13 mai 2019, la Métropole a approuvé son plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (PLU-H), qui concrétise une ambition marquée en termes de production globale de logements et de diversification de l'offre d'habitat. Cela implique une intervention forte de la collectivité, en mobilisant, notamment, son ingénierie financière et les outils opérationnels à sa disposition et de ses partenaires. Il est à préciser que le PLU-H n'autorise pas les logements en ULS dans la part obligatoire de logements sociaux pérennes, prescrite par les secteurs de mixité sociale, mais qu'ils ne peuvent venir qu'en complément de celle-ci.

Au vu des objectifs convergents de la Métropole et de la Banque des territoires, et par délibération du Conseil n° 2019-4048 du 16 décembre 2019, une 1^{ère} convention partenariale a été signée en 2020 avec Tonus territoires pour favoriser le développement de l'ULS et répondre, notamment, aux objectifs de productions de logements, et de logements sociaux en particulier, en complément de l'offre pérenne.

Cette convention trisannuelle a permis la réalisation de 14 opérations d'ULS sur le territoire métropolitain, représentant 235 logements en logement locatif intermédiaire et en prêt locatif social, pour une durée d'ULS de 17 ans, portée par la suite à 20 ans. L'offre proposée par Tonus territoires, localisée notamment sur Lyon et Villeurbanne, représente ainsi environ un tiers de la production de logements en ULS depuis 2020.

II - Proposition d'une nouvelle convention de partenariat avec la Banque des territoires et Tonus territoires

Le contexte immobilier actuel et la fragilisation du nombre d'opérations renforcent l'intérêt de ce dispositif afin d'équilibrer financièrement les opérations et d'assurer leur réalisation. Aussi, la convention présentée prolonge le partenariat existant, souligne pour chaque partenaire les enjeux à mobiliser ce dispositif et identifie les engagements de chacun pour sa mise en œuvre. Ce dispositif vise à créer une offre de logement social complémentaire à l'offre pérenne et ce, notamment, en secteur tendu où les difficultés de production sont les plus fortes.

Les principales évolutions par rapport à la convention précédente sont les suivantes :

- la durée d'usufruit est portée à 20 ans (contre 17 ans auparavant), comprenant la période de transition locative,
- les opérations se recentrent sur les logements sociaux familiaux à destination de tout public,
- la possibilité de mobiliser l'ULS dans le cadre de baux à réhabilitation et d'opérations d'acquisition-amélioration,
- la localisation des opérations : la production en ULS dans les communes déficitaires ne dépassera pas 10 % des objectifs triennaux et ne modifiera pas significativement la répartition des produits à l'échelle de la commune. La mention du développement de l'ULS en quartier de la politique de la ville ou zone Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) est supprimée car cette option paraît *a posteriori* peu probable compte tenu de la priorité donnée aux logements sociaux pérennes par l'ANRU et de la faible commercialité des biens lors de la vente à la découpe.

La convention est conclue pour trois ans, à compter de sa date de signature.

La signature de la convention n'a pas d'incidence financière pour la Métropole ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - le partenariat avec Tonus territoires, pour les actions de soutien au développement de l'offre locative sur le territoire de la Métropole,
- b) - la convention à passer entre la Métropole, la Banque des territoires et Tonus territoires pour une durée de trois ans.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer ladite convention et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 13 février 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240212-316302-DE-1-1 Date de télétransmission : 13 février 2024 Date de réception préfecture : 13 février 2024
