



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du 8 juillet 2024

Délibération n° CP-2024-3564

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 avec les investisseurs la Compagnie foncière Lyonnaise - Crédit agricole centre-est (CFL-CACE), la société par actions simplifiée (SAS) Warm Up, la SAS Firme Transactions, la SAS le Cabinet Muru-Thiolière, la SAS 3J et la société à responsabilité limitée (SARL) Régis Roussel Développement - Années 2024-2026

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

Rapporteur : Monsieur Renaud Payre

Président : Monsieur Bertrand Artigny

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

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 21 juin 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Nathalie Dehan

Présents : M. B. Artigny, 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 V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme S. Chadier, M. P. Charmot, M. P. Cochet, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. J-L. Da Passano, Mme N. Dehan, Mme H. Duvivier, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, M. C. Geourjon, M. M. Grivel, Mme A. Gersperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, M. L. Lassagne, M. J-M. Longueval, M. R. Marion, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme M. Picot, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, 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 : Mme F. Asti-Lapperrière (pouvoir à M. M. Vincent), M. P. Athanaze (pouvoir à Mme I. Petiot), Mme C. Brossaud (pouvoir à Mme N. Dehan), M. J. Camus (pouvoir à Mme B. Collin), Mme R-F. Fournillon (pouvoir à M. M. Grivel), Mme Z. Khelifi (pouvoir à Mme L. Vacher), M. L. Pelaez (pouvoir à Mme N. Sibeud), M. J-C. Ray (pouvoir à Mme V. Brunel).

Absent non excusé : M. R. Debû.

Commission permanente du 8 juillet 2024**Délibération n° CP-2024-3564**

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 avec les investisseurs la Compagnie foncière Lyonnaise - Crédit agricole centre-est (CFL-CACE), la société par actions simplifiée (SAS) Warm Up, la SAS Firme Transactions, la SAS le Cabinet Muru-Thiolière, la SAS 3J et la société à responsabilité limitée (SARL) Régis Roussel Développement - Années 2024-2026

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

La Commission permanente,

Vu le rapport du 19 juin 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

Le marché immobilier métropolitain est particulièrement dynamique et, sur le parc existant, ce sont près de 12 000 déclarations d'intentions d'aliéner, représentant un volume de transactions de 5 milliards d'euros, qui sont enregistrées chaque année en moyenne.

Cette attractivité forte pour les actifs résidentiels, observée depuis plusieurs années par diverses études dont le baromètre Immostat, s'est inscrit dans une conjoncture de taux d'emprunts bancaires bas sur la période 2008-2022, dans une évolution des modalités d'imposition en 2017 et, plus structurellement, un reclassement des actifs résidentiels en termes de rentabilité, par rapport à la baisse des rendements des bureaux notamment, et de sécurité (au regard des évolutions sociétales, le logement apparaît comme un investissement stable) et, en particulier, dans les secteurs tendus en raison d'une très forte demande de logement.

Si les acquéreurs particuliers représentent la majorité des acteurs à l'origine des échanges d'actifs immobiliers résidentiels, les investisseurs privés manifestent depuis quelques années un regain d'intérêt pour le territoire grandlyonnais. Ils sont de nature diverse mais il s'agit, essentiellement, de sociétés qui acquièrent des biens, réalisent le plus souvent des travaux puis revendent, soit en lots à des acquéreurs individuels, soit en bloc à d'autres investisseurs. Ces derniers les mettent en location et en assurent la gestion locative, parfois quelques années avant une nouvelle revente.

Au cours de la période 2020-2022, les transactions entre investisseurs dans le secteur résidentiel ont représenté un montant total de 600 M€, soit 60 % du volume total de transaction des investisseurs. On observe une augmentation du nombre d'immeubles cédés en bloc, surtout sur le secteur centre (80 % des transactions d'investisseurs en résidentiel). Les transactions s'enchaînent parfois rapidement : environ 20 % des biens sont revendus en moins de trois ans. Les plus-values générées peuvent être importantes sur certaines opérations dont il est important de souligner qu'elles sont, à l'inverse de la production neuve, exemptées de toute obligation de création de logement social.

Il est tout aussi important de souligner la quasi-absence, sur l'agglomération, de fonds d'investissement privés internationaux fortement financiarisés. L'essentiel des transactions réalisées par les investisseurs relève de sociétés implantées localement.

L'année 2023 a été marquée par un ralentissement des engagements en matière d'immobilier

résidentiel, ceux-ci ayant retrouvé les niveaux observés en 2019. Pour autant, cette présence des investisseurs invite à interroger le rôle qu'ils peuvent jouer dans la politique de l'habitat. En effet, leur activité peut constituer, sous réserve de la conclusion d'un cadre conventionnel, une opportunité de développement d'une production sociale.

C'est dans cette optique que la Métropole a noué un partenariat avec les principaux acteurs intervenant dans le parc ancien présents sur le territoire métropolitain, à savoir CFL-CACE, la SAS Warm Up, la SAS Firme Transactions, Cabinet Muru-Thiolière, la SAS 3J et la SARL Régis Roussel Développement.

Ce partenariat vise, notamment, à faciliter l'engagement des structures signataires en faveur de la production de logements sociaux dans le parc ancien en mobilisant le levier des transactions immobilières, ce qui s'inscrit dans le cadre des objectifs de production définis par le plan local d'urbanisme et de l'habitat et des stratégies de développement et/ou de responsabilité sociétale des entreprises des opérateurs, investisseurs et promoteurs. Cet engagement fait écho, dans le parc existant, aux efforts demandés aux promoteurs dans le cas d'opérations neuves concernées par des secteurs de mixité sociale.

II - Proposition d'une convention de partenariat soutenant le développement de logements sociaux dans les transactions immobilières

Le projet de convention vise à formaliser le partenariat entre les signataires ainsi que les engagements de chacun. Les opérateurs signataires s'engagent à étudier la possibilité, en cas de vente ou d'acquisition de biens immobiliers, d'affecter une proportion d'au moins 10 % de la surface de plancher de l'immeuble à des logements conventionnés. Cette étude doit être approfondie, notamment, sur le secteur centre et dès que le nombre de logements concernés dépasse cinq lots. La Métropole s'engage à faciliter la mise en œuvre de ce type de démarche et à mettre en valeur ce type d'opération, à la fois, au niveau local et national.

La convention est conclue pour deux ans, à compter de sa date de signature. Elle 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 les investisseurs privés pour favoriser l'intégration de logements sociaux dans les transactions immobilières dans le parc existant,

b) - la convention à passer entre la Métropole, CFL-CACE, la SAS Warm Up, la SAS Firme Transactions, Cabinet Muru-Thiolière, la SAS 3J et la SARL Régis Roussel Développement pour les années 2024-2026.

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 : 9 juillet 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240708-324265-DE-1-1 Date de télétransmission : 9 juillet 2024 Date de réception préfecture : 9 juillet 2024
