

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

Commission permanente du 8 avril 2024

Délibération n° CP-2024-3215

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Foncière solidaire du Grand Lyon - Avenant à la convention de service d'intérêt économique général (SIEG) 2022-2026 - Attribution de financements dans le cadre du plan d'urgence métropolitain pour le logement et l'immobilier - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

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

Rapporteur : Madame Vinciane Brunel

Président : Monsieur Bruno Bernard

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

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 22 mars 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Blandine Collin

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, 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. J-L. Da Passano, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme H. Duvivier, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, M. M. Grivel, Mme A. Grosperin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, Mme Z. Khelifi, 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, 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. P. Blanchard (pouvoir à Mme H. Duvivier), M. C. Geourjon (pouvoir à Mme N. Frier), M. D. Kimelfeld (pouvoir à Mme M. Picot).

Commission permanente du 8 avril 2024**Délibération n° CP-2024-3215**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Foncière solidaire du Grand Lyon - Avenant à la convention de service d'intérêt économique général (SIEG) 2022-2026 - Attribution de financements dans le cadre du plan d'urgence métropolitain pour le logement et l'immobilier - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

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

La Commission permanente,

Vu le rapport du 20 mars 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

L'article 164 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, a créé les organismes de foncier solidaire (OFS) avec, par la suite, la formalisation juridique 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).

Par délibération n° 2019-3795 du 30 septembre 2019, le Conseil a approuvé la création de l'OFS de la Métropole et a positionné la Métropole en tant que membre fondateur de la structure.

La SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon a pour objet essentiel d'assurer la maîtrise du foncier et de proposer à des ménages la signature de BRS, prenant en compte la dissociation de la propriété du foncier et des droits réels immobiliers sur le bâti.

Elle a été agréée OFS par le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfet du Rhône, le 13 janvier 2020.

Par décision de son assemblée générale du 22 décembre 2020, l'OFS de la Métropole a pris pour dénomination Foncière solidaire du Grand Lyon.

Par délibération n° 2022-1044 du 14 mars 2022, le Conseil a approuvé la reconnaissance d'un SIEG pour l'activité de réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum, au titre de la mission d'intérêt général que constitue la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat, assurée par la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon.

Par cette même délibération, le Conseil a approuvé la convention de mandat de SIEG pour les années 2022-2026 ainsi que l'attribution d'une subvention d'investissement d'un montant maximum de 12 700 000 € sur la période 2022-2023 et d'une subvention de fonctionnement d'un montant de 825 000 € pour la période 2022-2026 au profit de la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon.

Par ailleurs, par délibération n°2023-2036 du 11 décembre 2023, le Conseil a approuvé le plan d'urgence métropolitain pour le logement et l'immobilier, définissant son cadre d'intervention général et renvoyant à une délibération ultérieure les modalités d'application à la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon.

Conformément à l'article 6.4 de la convention de mandat de SIEG, un avenant est proposé au Conseil afin de confirmer la subvention en investissement et les conditions de versement pour la période 2024-2026, intégrant, notamment, les subventions du plan d'urgence métropolitain pour le logement et l'immobilier.

II - Plan d'urgence métropolitain pour le logement et l'immobilier

Dans le cadre du plan d'urgence métropolitain pour le logement et l'immobilier, la Métropole accorde des financements à la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon pour le financement des BRS acquis auprès des promoteurs et identifiés comme relevant du plan d'urgence selon les conditions détaillées par la délibération n° 2023-2036 du 11 décembre 2023.

Afin de limiter le niveau d'engagement de fonds propres de la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon, dans ces opérations plus coûteuses que la moyenne des opérations engagées, les financements sont attribués sur la base d'un forfait de 18 000 € par logement engagé dans le cadre du plan d'urgence.

Ce montant est applicable sur l'ensemble du territoire d'intervention de la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon, indépendamment des zonages A et B1.

Afin d'éviter un effet inflationniste sur les prix d'acquisition de ces logements auprès des promoteurs, une fourchette de prix de vente en état futur d'achèvement avec un plafond au mètre carré s'applique :

- entre 3 700 € et 4 000 €HT par mètre carré, parking inclus, sur la zone A avec possibilité d'aller exceptionnellement, et après accord de la Métropole, jusqu'à 4 100 €,
- entre 3 500 € et 3 800 €HT par mètre carré, parking inclus, sur la zone B1.

L'objectif visé est de financer 110 logements en BRS dans le cadre du plan d'urgence, la subvention maximum s'élève donc à 1 980 000 €.

III - Avenant à la convention de mandat au SIEG local

Un SIEG doit faire l'objet d'un mandat de la collectivité organisatrice. Celui-ci a pour objet de définir les obligations de service public mises à la charge de l'entreprise définie comme SIEG et d'encadrer les conditions financières et les compensations envisagées.

La Métropole confère à la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon, en sa qualité de SIEG local, des objectifs en matière de politique publique de l'habitat et du logement.

Au regard de l'évolution du contexte et de son activité, la SCIC Foncière solidaire du Gand Lyon devra :

- contribuer à l'accès à la propriété des ménages aux ressources modestes en zones tendues, et, en particulier, des locataires du parc social, dans l'optique de favoriser les parcours résidentiels. Pour cela, elle devra :

. viser des prix de vente des logements BRS à un niveau se situant entre 60 % et 65 % des prix plafonds de vente du prêt social location et accession (PSLA) en zone A et entre 65 % et 70 % en zone B1. Une variation modérée à la hausse pourra être admise selon les opérations et le zonage,

. viser une cible de public dont les revenus correspondent aux plafonds du prêt locatif à usage social, dans le cadre de la grille de priorisation des ménages. En 2024, cela correspond à 50 % du plafond PSLA en zone A et 55 % en zone B ;

- par ailleurs, la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon devra observer et établir un suivi statistique parmi les ménages acquéreurs :

. de la part des ménages correspondant à chacun des critères de priorisation métropolitains, à savoir :

- * locataire parc social,
- * positionnement par rapport à la cible de revenus,
- * adéquation taille du logement/taille du ménage,
- * handicap au sein du ménage,

* décohabitation,

* ménage monoparental,

* activité professionnelle d'un des titulaires du bail sur le territoire métropolitain ;

. des catégories socioprofessionnelles de l'Institut national de la statistique et des études économiques, âges des signataires, statut d'occupation précédent des acquéreurs ;

. du nombre des agents employés par la Métropole afin d'alimenter le suivi de la politique sociale employeur ;

- soutenir l'objectif d'équilibre territorial de l'offre abordable :

. soutenir le développement de logements en BRS, en particulier dans les secteurs les plus tendus de la Métropole. L'objectif est de garantir, dans ces zones tendues, où les prix du marché immobilier sont plus élevés que la moyenne de l'agglomération, le maintien durable des ménages de classes moyennes ou modestes ;

. étudier également des opérations dans des secteurs en devenir, ou à potentiel dans une visée prospective, en prévention d'une potentielle évolution à la hausse des prix de l'immobilier et du foncier. Pour certains secteurs, le BRS peut aussi être un outil de diversification de l'offre. (indicateurs : nombre de logements produits par commune de la Métropole) ;

. accompagner les réflexions métropolitaines et/ou partenariales sur la mobilisation à titre expérimental du BRS dans divers objectifs : développement du BRS dans l'existant (notamment étiquettes E, F et G), dans les copropriétés dégradées, habitat participatif et/ou coopératif, très petites opérations ponctuelles à enjeux spécifiques, etc. (indicateurs : participation aux groupes de travail et aux études théoriques, analyses et réflexions puis aux expérimentations effectivement mises en œuvre sous réserve de la validation par les instances de gouvernance de la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon).

En compensation des coûts induits par ces missions d'intérêt général, il est envisagé d'attribuer, au titre des années 2024 à 2026, des subventions d'investissement annuelles. Le montant maximum pour la période s'élève à 23 980 000 €, dont 1 980 000 € au titre des subventions du plan d'urgence métropolitain pour le logement et l'immobilier.

Les modalités de définition du montant de fonds propres complémentaires, nécessaires à la réalisation du modèle économique de la projection d'activité actualisée, tel qu'adopté en conseil d'administration du 19 mars 2024, est détaillé dans l'avenant à la convention de mandat au SIEG, joint à la présente délibération ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - la poursuite du soutien à la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon pour la période 2024-2026,
- b) - l'avenant à la convention de mandat de SIEG à passer entre la Métropole et la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon,
- c) - l'attribution d'une subvention d'investissement d'un montant de 23 980 000 € au profit de la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon, dans le cadre de la mise en œuvre de ses missions, pour la période de 2024 à 2026.

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

3° - Décide l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P15 - Logement parc privé, pour un montant de 23 980 000 € en dépenses, à la charge du budget principal répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 8 980 000 € en dépenses en 2024,
- 7 600 000 € en 2025,
- 7 400 000 € en 2026,

sur l'opération n° 0P15O8404.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 36 680 000 € en dépenses

4° - La somme à payer sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2024 et suivants - chapitre 204, pour un montant de 23 980 000 €.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 9 avril 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240408-321072-DE-1-1 Date de télétransmission : 9 avril 2024 Date de réception préfecture : 9 avril 2024
