REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du 15 décembre 2025

Délibération n° 2025-3315

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Priest

Objet : Plan de valorisation - Habitat - logement social - Cession à la société par actions simplifiée (SAS) Nexity IR Programmes Rhône Bourgogne Auvergne, avec faculté de substitution, d'un tènement immobilier situé 52 rue Aristide Briand

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Michèle Edery

Président : Monsieur Bertrand Artigny

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 28 novembre 2025

Secrétaire élu(e) : Madame Guerin Monique

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, Mme C. Augey, M. M. Azcué, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, M. L. Barge, M. N. Barla, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, Mme S. Blachère, M. P. Blanchard, M. Y. Blein, Mme L. Boffet, Mme D. Borbon, Mme Y. Bouagga, Mme F. Bouzerda, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F. Buffet, Mme C. Burillon, Mme M. Burricand, Mme M. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, M. P. Chambon, M. P. Charmot, M. M. Chihi, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. J. Da Passano, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme F. Delaunay, M. G. Devinaz, M. M. Diop, M. I. Doganel, M. G. Doucet, Mme V. Dubois Bertrand, Mme F. Dubot, Mme C. Dupuy, Mme H. Duvivier, Mme M. Edery, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, M. Y. Fournel, Mme R. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, Mme N. Georgel, M. C. Geourjon, M. C. Girard, Mme V. Giromagny, M. S. Godinot, M. S. Gomez, M. M. Grivel, Mme A. Grosperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme M. Guerin, M. T. Haon, Mme S. Hémain, Mme B. Jannot, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, M. M. Le Faou, Mme M. Lecerf, M. L. Legendre, M. J. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. C. Marguin, M. R. Marion, M. P. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, M. A. Orlando, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, M. É. Perez, Mme I. Perriet-Roux, Mme N. Perrin-Gilbert, Mme I. Petiot, M. G. Petit, Mme M. Picard, Mme M. Picot, M. G. Pillon, Mme S. Popoff, M. E. Portier, Mme C. Pouzergue, Mme É. Prost, M. C. Quiniou, M. J. Ranc, M. M. Rantonnet, M. J. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, Mme M. Saint-Cyr, Mme V. Sarselli, Mme J. Sechaud, M. L. Seguin, M. J. Sellès, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subaï, M. F. Thevenieau, M. Y. Uhlrich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme.

Absents excusés : M. G. Corazzol, Mme É. Baume (pouvoir à Mme B. Vessiller), M. P. Blache (pouvoir à Mme L. Croizier), Mme S. Chadier (pouvoir à M. L. Seguin), M. H. Dalby (pouvoir à Mme N. Dehan), M. P. David (pouvoir à M. M. Vincent), Mme J. Percet (pouvoir à M. É. Perez), M. É. Vergiat (pouvoir à Mme G. Coin), Mme S. Zdorovtzoff (pouvoir à M. M. Vieira).

Conseil du 15 décembre 2025

Délibération n° 2025-3315

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Priest

Objet : Plan de valorisation - Habitat - logement social - Cession à la société par actions simplifiée (SAS) Nexity IR Programmes Rhône Bourgogne Auvergne, avec faculté de substitution, d'un tènement immobilier situé 52 rue Aristide Briand

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 26 novembre 2025, exposant ce qui suit :

I - Contexte et désignation du bien

La Métropole de Lyon est propriétaire d'un tènement immobilier situé 52 rue Aristide Briand à Saint-Priest, cadastré DH 96 et DH 143, qu'elle se propose de céder à la SAS Nexity IR Programmes Rhône Bourgogne Auvergne, en vue d'un programme de démolition-reconstruction.

Il s'agit d'un terrain d'une superficie totale de 854 m², sur lequel est édifié un bâtiment d'un niveau à usage d'habitation.

II - Description du programme et conditions financières

Ce programme s'inscrit dans le cadre d'un projet de remembrement avec la parcelle DH 142, contiguë au tènement métropolitain et en cours d'acquisition par la SAS Nexity IR Programmes Rhône Bourgogne Auvergne.

Le programme de la SAS Nexity IR Programmes Rhône Bourgogne Auvergne prévoit la réalisation d'une opération d'habitat social et abordable pour une surface de plancher (SDP) globale d'environ 2 456 m², comprenant 38 logements dont 12 en mode de financement prêt à usage social, huit en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration, 18 logements locatifs intermédiaires pour une surface utile minimum de 2 427,5 m² ainsi que 38 places de stationnement, soit une SDP d'environ 1 580 m² sur l'emprise métropolitaine.

Aux termes de la promesse de vente, cette cession, dont le bien est cédé libre de toute occupation, interviendra au prix de 780 000 €, en sachant qu'un complément de prix pourra être appliqué :

- à compter de la réitération de la promesse de vente par acte authentique, dans le cas de l'obtention d'un permis de construire autorisant une SDP supplémentaire,

- postérieurement à la signature de l'acte de vente dans le cas de l'obtention, avant l'obtention du certificat de non-opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, d'un permis de construire modificatif autorisant l'augmentation de la SDP du programme. Il est précisé que, dans un tel cas, le prix de vente sera augmenté sur la base du prix unitaire indiqué ci-dessous en fonction du dernier permis de construire obtenu par l'acquéreur et sur la base duquel aura été déposée la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux si le calcul du prix sur la base de ce prix unitaire et des nouvelles surfaces excède le prix payé à la vente,

- sur la base du prix unitaire de 494 € HT/m² de SDP, TVA éventuellement en sus, concernant les logements locatifs sociaux et/ou les logements locatifs intermédiaires,

Il est précisé que le prix de 780 000 € hors champ d'application de la TVA, constitue un prix plancher minimum.

Par ailleurs, la direction de l'Immobilier de l'État (DIE), consultée sur les modalités de cette cession, indique une valeur de cession à 1 225 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit 1 102 500 €, ce qui constitue un écart de 322 500 € par rapport au montant que l'acquéreur s'engage à verser à la Métropole.

Ce montant, proposé par l'acquéreur, inférieur à celui qu'indique la DIE, se justifie, d'une part, par l'intérêt général de l'opération portée par la SAS Nexity IR Programmes Rhône Bourgogne Auvergne, répondant aux besoins en logement social de l'agglomération et, d'autre part, par la nécessité de préserver l'équilibre financier de l'opération.

Le taux solidarité renouvellement urbain soit 31,64 %, a légèrement augmenté fin 2024, mais avec une tendance à la baisse, de - 2 %, et confirmée depuis 2017.

La production d'habitat abordable va également permettre de répondre à la demande de diversification de l'offre de logements identifiée dans le plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H).

De plus, cette opération, qui fera l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement au profit d'un bailleur social, permet de participer à la reconstitution hors site de l'offre de logements dans le cadre des démolitions consécutives à l'opération Bellevue engagées dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain et dans un objectif global de 113 logements. Le foncier de la rue d'Aristide Briand, fléché pour cette reconstitution, doit permettre de reloger certains propriétaires concernés par ces démolitions et de répondre ainsi aux besoins de compensation dans le cadre du relogement nécessité par l'opération Bellevue. Il reste, à ce jour, une cinquantaine de logements locatifs sociaux à identifier pour répondre à ces demandes.

En conséquence, il apparaît que le rabais de 322 500 € consenti à la SAS Nexity IR Programmes Rhône Bourgogne Auvergne est justifié par l'ensemble de ces contreparties apportées par le projet et jugées suffisantes.

Enfin, un rapport d'expertise en évaluation immobilière portant sur la valeur vénale du tènement a été réalisé le 20 octobre 2025 par le Cabinet Boulez et Associés, expert en évaluation immobilière auprès de la Cour d'appel de Lyon. Il conclut une valeur marché de 405 €/m² de SDP, ce qui valide le prix négocié par la Métropole.

Par ailleurs, la SAS Nexity IR Programmes Rhône Bourgogne Auvergne s'engage à rétrocéder gratuitement à la Métropole une emprise d'environ 125 m² correspondant à l'emplacement réservé de voirie n° 58 inscrit au PLU-H, en vue de l'élargissement de la voie. Cette rétrocession fera l'objet d'une promesse qui sera signée préalablement à la date de réitération des présentes et fera l'objet d'une délibération ultérieure ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 1er juillet 2025, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la cession, par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant de 780 000 €, à la SAS Nexity IR Programmes Rhône Bourgogne, avec faculté de substitution, d'un tènement immobilier cadastré DH 96 et DH 143, d'une superficie totale de 854 m², situé 52 rue Aristide Briand, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'habitat social et abordable,

b) - l'éventuel complément de prix qui sera appliqué pour chaque à Saint-Priest, mètre carré de SDP obtenu au-delà des seuils définis sur la base du prix unitaire de 494 € HT/m² de SDP, TVA éventuellement en sus, concernant les logements locatifs sociaux et/ou les logements locatifs intermédiaires.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer tous actes et documents afférents à la présente cession.

3° - La recette correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P14 - Soutien au logement social (y/c foncier) individualisée le 17 mars 2025 pour un montant de 174 200 000 € en dépenses sur l'opération n° 0P14O7868.

4° - La somme à encaisser sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2025 et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 780 000 € en recettes - chapitre 77,
- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 26 723,61 € en dépenses et en recettes pour des écritures d'ordre aux chapitres 041 et 042 sur l'opération n° 0P07O2752.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 17 décembre 2025

Accusé de réception en préfecture :
069-200046977-20251215-344466-DE-1-1
Date de télétransmission : 17 décembre 2025
Date de réception préfecture : 17 décembre 2025