REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du 15 décembre 2025

Délibération n° 2025-3308

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Ecully - Lyon 9ème

Objet : Développement urbain - Cession, à titre onéreux, à la fondation Association Rhône-Alpes pour le logement et l'insertion sociale (ARALIS), d'un terrain à bâtir situé 106 rue Marietton à Lyon 9ème et 2 boulevard de la Duchère à Écully - Autorisation de déposer une demande de permis de construire

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° 2025-3308

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Ecully - Lyon 9ème

Objet : Développement urbain - Cession, à titre onéreux, à la fondation Association Rhône-Alpes pour le logement et l'insertion sociale (ARALIS), d'un terrain à bâtir situé 106 rue Marietton à Lyon 9ème et 2 boulevard de la Duchère à Écully - Autorisation de déposer une demande de permis de construire

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

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

I - Contexte

Dans le cadre de la convention de partenariat entre la fondation ARALIS, la Métropole de Lyon et l'État (2020-2025), la Métropole s'est engagée à accompagner la fondation ARALIS sur le traitement des quatre derniers foyers de travailleurs migrants (FTM) et sur le développement d'une offre en résidence sociale diversifiée pour répondre, notamment, aux objectifs de production de la stratégie métropolitaine du Logement d'abord.

Concernant le FTM Saint-Pierre de Vaise, situé à Lyon 9ème, et au regard des enjeux de diversification de l'offre de logements sur ce secteur de l'arrondissement, la Ville de Lyon et la Métropole ont souhaité que la reconstitution de l'offre démolie puisse être développée dans le cadre de deux nouvelles résidences au lieu d'une. Ainsi, le site d'origine du FTM Saint-Pierre de Vaise a permis de développer une résidence sociale et une pension de famille en reconstitution de l'offre démolie, d'une part, et une offre de logements en bail réel solidaire, d'autre part.

Afin de finaliser la reconstitution de l'offre démolie et de ce FTM, la Métropole a, par ailleurs, fléché la fondation ARALIS sur un foncier lui appartenant dans le 9ème arrondissement et à Écully situé 106 rue Marietton, l'îlot Saint-Simon.

Cela permettra la construction de 66 logements en résidence sociale (14 T1, 40 T1', 9 T1 bis et 3 T2) et 26 logements en pension de famille (26 T1'), le tout représentant 2 538 m² de surface de plancher (SDP).

Ainsi, la construction sur ces deux fonciers permet de finaliser la reconstitution de l'offre démolie dans le 9ème arrondissement.

II - Désignation des biens cédés

À ce titre, il est proposé que la Métropole cède à la fondation ARALIS un terrain lui appartenant, à savoir un terrain à bâtir d'une superficie totale de 1 338 m², cadastré AV 4 pour 1 152 m² à Lyon 9ème et cadastré C 227 pour 186 m² à Écully, cette dernière n'accueillant qu'un accès piéton à la pension.

III - Conditions de la cession

Aux termes d'un compromis de vente, la Métropole cédera à la fondation ARALIS le bien ci-dessus désigné au prix de 176 € HT/m^2 de SDP, soit 446 688 € HT, auquel s'ajoute une TVA de 5,5 % représentant 24 567,84 €, soit un montant total TTC de 471 255,84 €, bien cédé libre.

Il est précisé, à ce titre, que la fondation ARALIS a été reconnue d'utilité publique par décret en février 2017, qu'est impliquée dans le secteur du logement accompagné sur des fonctions d'insertion conformément à son objet social et qu'elle est membre du groupement d'intérêt économique la Ville autrement, groupement au carrefour du logement et de l'hébergement.

La direction de l'immobilier de l'État (DIE), consultée sur les modalités de la cession des biens précisées ci-dessus, indique une valeur de cession à 1 314 000 € (marge de négociation comprise), soit un écart de 867 312 € par rapport au montant que l'acquéreur s'engage à verser à la Métropole.

Le montant de cette cession, à un prix inférieur à la valeur indiquée par la DIE, se justifie par l'intérêt général de l'opération portée par l'acquéreur et futur exploitant, conforme au plan logement hébergement d'accueil et d'inclusion des habitants en difficultés co-piloté par l'État et la Métropole

La cession du foncier à un prix supérieur serait de nature à remettre en cause l'équilibre économique de cette opération à caractère très social, dont le coût travaux représente un montant total prévisionnel de 6 597 649 € HT, intégrant des contraintes techniques liées à la déclivité du terrain, non prise en compte par la DIE.

Par ailleurs, une résidence sociale constitue un produit à vocation très sociale, positionné en amont du logement social classique dans la hiérarchie du logement. Elle s'adresse en priorité à des publics aux ressources très modestes ou en situation de forte précarité exclus du logement social classique. De ce fait, le niveau de loyer pratiqué est en-dessous de ce qui se pratique en logement social, ce qui réduit mécaniquement la capacité d'autofinancement de l'opérateur. Le prix de cession plus faible est un levier d'équilibre et de cohérence avec la nature du projet.

De plus, la résidence sociale se distingue sensiblement d'un programme de logements classiques. En effet, le ratio entre la SDP et la surface habitable est moins favorable dans ce type d'opération. La conception d'une résidence sociale implique la création d'un nombre plus important d'espaces collectifs et techniques (bureaux d'accueil, buanderies, etc.) nécessaires au fonctionnement et à la qualité d'usage de l'équipement. Ces surfaces, bien qu'indispensables au projet, ne sont pas couvertes par des recettes locatives car elles ne sont pas valorisées dans la surface habitable louée aux résidents. Par conséquent, le rendement locatif global est inférieur à celui d'une opération de logements classiques, ce qui se traduit par une capacité d'investissement moindre et par un prix de cession foncière réduit. Le prix proposé reflète les spécificités économiques et fonctionnelles propres aux résidences sociales.

Concrètement, dans le projet de la fondation ARALIS, il est prévu uniquement 83 % de surface habitable par rapport à la SDP. La pension de famille est dotée d'une salle d'animation et d'un espace de stockage, correspondant à la surface à deux logements. Pour la gestion de la résidence et de la pension, il est prévu des espaces de bureaux, équivalents aux surfaces cumulées de six logements, ainsi qu'une laverie collective, équivalente à un logement. Au total, dans ce projet, la surface de neuf logements affectés à des équipements communs n'entrent dans aucun calcul de financement (les subventions aides à la pierre ne concernent que les logements, pas les espaces collectifs).

Au titre des contreparties, la fondation ARALIS s'engage, notamment, à :

- réaliser l'opération, décrite ci-dessus, consistant en la reconstruction de l'offre démolie et s'inscrivant dans un partenariat entre l'État, la Métropole et la fondation ARALIS, ainsi qu'il résulte de la convention de partenariat des 20 et 31 janvier 2020, tel qu'il l'a été dit ci-dessus,

- prendre en charge l'ensemble des frais afférents aux diagnostics préalables à la construction,

- réaliser des missions d'accompagnement social confiées par la Métropole.

Il est rappelé que la vente aura lieu, notamment, sous les conditions suivantes :

- obtention du permis purgé de tout recours,
- obtention des financements et agréments,
- absence de prescriptions de fouilles archéologiques à l'issue d'un diagnostic archéologique,
- obtention du bornage permettant la démolition du mur de séparation avec la propriété située sur la parcelle AV 6 ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 11 juin 2025, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve la cession, par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant total de 446 688 € HT, auquel s'ajoute une TVA de 5,5 % représentant 24 567,84 €, soit un prix total TTC de 471 255,84 €, à la fondation ARALIS, d'un terrain à bâtir cadastré AV 4 pour 1 152 m² à Lyon 9ème et C 227 pour 186 m² à Écully, biens cédés libres, dans le cadre de la reconstruction de l'offre démolie de logements sociaux et d'hébergements particuliers, notamment le FTM de Saint-Pierre de Vaise.

2° - Autorise :

a) - la fondation ARALIS à déposer une demande de permis de construire afin de réaliser son programme immobilier. Cette autorisation ne vaut pas autorisation de commencer les travaux,

b) - 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 inscrits au budget principal - exercice 2026 et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 471 255,84 € en recettes - chapitre 77,
- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 354 665,33 € 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 :
069-200046977-20251215-344446-DE-1-1
Date de télétransmission : 17 décembre 2025
Date de réception préfecture : 17 décembre 2025