

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 23 janvier 2023

Délibération n° 2023-1519

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 9ème

Objet : Délégation des aides à la pierre - Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) - La Duchère - Secteur La Sauvegarde - Projet de bail réel solidaire (BRS) - Subvention d'équilibre au bénéfice de l'opérateur chargé de la construction - Commercialisation

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

Rapporteur : Madame Vinciane Brunel Vieira

Président : Madame Émeline Baume

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 6 janvier 2023

Secrétaire élu(e) : Madame Claire Brossaud

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, M. Chambon, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, M. Haon, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme Chadier (pouvoir à M. Rantonnet), Mme Coin (pouvoir à M. Grivel), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), M. Kabalo (pouvoir à Mme Prost), M. Marguin (pouvoir à M. Blache), Mme Nachury (pouvoir à Mme Croizier).

Conseil du 23 janvier 2023**Délibération n° 2023-1519**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 9ème

Objet : Délégation des aides à la pierre - Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) - La Duchère - Secteur La Sauvegarde - Projet de bail réel solidaire (BRS) - Subvention d'équilibre au bénéfice de l'opérateur chargé de la construction - Commercialisation

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 4 janvier 2023, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte

Dans le cadre du NPNRU de La Duchère, un programme de constructions neuves est prévu sur le secteur de La Sauvegarde. La construction d'environ 360 logements est envisagée, parmi lesquels un programme de 22 logements en BRS sur le lot E. L'opérateur-commercialisateur désigné pour ce programme pour le compte de la Foncière solidaire du Grand Lyon est l'office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat.

II - Le projet

Cet immeuble sera construit dans le respect des prescriptions de l'architecte en chef de la zone d'aménagement concerté (ZAC). Au regard de la situation inflationniste du coût des matériaux, le coût travaux est estimé à environ 1 900 €/m² de surface habitable.

L'étude de marché menée par l'opérateur Anne Selle Immobilier, et complétée par l'opérateur-commercialisateur OPH Grand Lyon habitat, préconise un prix de vente moyen des BRS à 2 500 €/m² de surface habitable, parking inclus. Ce prix de vente est positionné à 30 % en-dessous du prix de marché privé environnant afin de garantir l'attractivité commerciale des logements. Par ailleurs, il permettra de s'adresser, notamment, aux ménages locataires du territoire et ainsi de répondre aux enjeux de parcours résidentiel des habitants.

III - Le montage économique

La Foncière solidaire du Grand Lyon se portera acquéreur du foncier auprès de la Société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon (SERL) à 260 €/HT/m² de surface de plancher, ce qui lui permettra de facturer une redevance opérateur à l'OPH Grand Lyon habitat de 2 €/m² de surface habitable/mois pendant 36 mois et de pratiquer une redevance ménage positionnée à 1,50 €/m² de surface habitable/mois.

Par ailleurs, les droits réels immobiliers des logements seront cédés à des ménages sous plafond de ressources via des BRS au prix de vente de 2 500 €/m² de surface habitable afin de garantir la commercialité des logements.

Le coût de construction de l'opération, dans un contexte inflationniste et volatile du coût des matériaux, couplé à un prix de vente plafonné, induit une opération déficitaire de 1 045 049 € pour le constructeur-commercialisateur OPH Grand Lyon habitat. Afin de permettre la sortie de cette opération, il est proposé de soutenir ce projet en procédant à l'attribution d'une subvention exceptionnelle d'un montant maximum de 522 524 € au profit de l'OPH Grand Lyon habitat dans le cadre des aides à la pierre pour l'année 2022. La Ville de Lyon complète avec l'apport d'une subvention de 522 525 €;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve l'attribution d'une subvention d'équipement d'un montant total de 522 524 € au profit de l'OPH Grand Lyon habitat, dans le cadre de la délégation de compétence en matière d'aides au logement entre l'État et la Métropole.

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

3° - La dépense correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P14 - Soutien au logement social - individualisée le 26 mai 2022, pour un montant de 22 000 000 € en dépenses à la charge du budget principal.

4° - Le montant à payer sera imputé sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2023 et suivants - chapitre 204 - opération n° OP14O8406, pour un montant de 522 524 € au titre de la délégation des aides à la pierre.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 25 janvier 2023

Date de télétransmission :
Date de réception préfecture : 25 janvier 2023