



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL**

Conseil du **30 septembre 2019**

Délibération n° 2019-3795

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Association organisme de foncier solidaire (OFS) de la Métropole de Lyon - Participation à la création de l'association en tant que membre fondateur - Désignation de représentants de la Métropole - Dotation initiale - Individualisation totale d'autorisation de programme - Garanties d'emprunt

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

**Rapporteur** : Monsieur le Vice-Président Le Faou

**Président** : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mercredi 11 septembre 2019

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 2 octobre 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Collomb, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Findrik, Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, MM. Hugué, Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, M. Lung, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moreton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, M. Piegay, Mmes Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vincendet.

Absents excusés : MM. Abadie (pouvoir à M. Grivel), Kabalo (pouvoir à M. Chabrier), Hémon (pouvoir à M. Artigny), Cachard (pouvoir à Mme Guillemot), Mme Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), MM. Martin (pouvoir à M. Girard), Passi, Vial (pouvoir à M. Vaganay), Mme Vullien (pouvoir à M. Curtelin).

Absents non excusés : MM. Aggoun, Genin.

**Conseil du 30 septembre 2019****Délibération n° 2019-3795**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

objet : **Association organisme de foncier solidaire (OFS) de la Métropole de Lyon - Participation à la création de l'association en tant que membre fondateur - Désignation de représentants de la Métropole - Dotation initiale - Individualisation totale d'autorisation de programme - Garanties d'emprunt**

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 5 septembre 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

**I - Le contexte**

À la recherche d'un cadre d'intervention permettant de pérenniser dans le temps l'accès abordable pour les ménages à revenus modestes, la Communauté urbaine de Lyon, devenue Métropole de Lyon, a contribué, dès 2013, à la création des OFS dans le cadre des discussions engagées par le ministère du logement sur la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) en portant, notamment, la question du démembrement de propriété entre le foncier et le bâti pour la réalisation d'opérations en accession sociale.

L'article 164 de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, a créé les 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).

En mars 2019, face à l'augmentation des prix du logement, le Président de la Métropole a annoncé le lancement d'un plan d'urgence pour l'accès au logement (PUPAL) avec, pour objectifs, la lutte contre la gentrification et le développement de la production de logements sociaux, abordables et intermédiaires.

Ce plan comporte 3 dispositifs majeurs :

- la poursuite du plan 3A dont les modalités ont été délibérées le 13 mai 2019,
- la création d'un OFS pour une accession abordable à la propriété,
- le doublement du budget dédié aux réserves foncières à destination, notamment, de futurs logements abordables.

Une première présentation du PUPAL a été faite lors de la Conférence métropolitaine des Maires du 27 mai 2019.

**II - Le cadre d'intervention de l'OFS**

Les OFS sont définis par l'article L 329-1 du code de l'urbanisme comme étant des organismes sans but lucratif, agréés par le représentant de l'État dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs.

Les principes de fonctionnement de ce nouveau dispositif sont les suivants :

- l'organisme de foncier solidaire fait l'acquisition d'un terrain, pour le conserver dans la durée dans une logique anti-spéculative,
- des programmes immobiliers résidentiels abordables (prix encadrés) sont développés pour les ménages modestes sous conditions de ressources avec la pratique d'une TVA réduite à 5,5 %,
- les ménages achètent grâce au BRS, à un prix inférieur à un logement en pleine propriété. Ils possèdent la propriété bâtie de leur logement et l'OFS demeure propriétaire du foncier,
- les ménages payent un loyer foncier à l'OFS, qui vient s'ajouter aux charges d'entretien, taxes locales et annuités d'emprunt,
- les logements sont durablement maîtrisés à la revente : les ménages revendent leur propriété en respectant les conditions de prix de vente, avec une plus-value limitée et obligatoirement à des ménages modestes. La vente est agréée par l'OFS et le BRS est prorogé pour la même période.

### III - Les objectifs stratégiques pour la Métropole

Afin de pouvoir créer dans la durée une offre en accession abordable durable avec un BRS, la Métropole se fixe, à terme, un objectif de production de 950 logements par an en BRS se répartissant comme suit :

- 450 logements en construction neuve sur des fonciers minorés en priorité (zones d'aménagement concerté -ZAC- publiques, plans de cession métropolitain, fonciers communaux). Un partenariat doit également être recherché avec les opérateurs privés,
- 100 logements dans le parc existant : les acquisitions-amélioration dans le parc existant permettent de viser un développement en secteur tendu ou en devenir. Ces acquisitions dans l'ancien pourraient également concerner des copropriétés ou immeubles dégradés ou fragiles sur lesquels une intervention de ce type pourrait contribuer au redressement de la situation ou concourir à une présence positive sur l'immeuble,
- 400 logements issus de la vente habitation à loyer modéré (HLM), qui constitue un levier de développement de l'accession abordable.

L'ensemble de l'agglomération est concerné par l'action de l'OFS : secteurs tendus et soumis à une spéculation importante mais aussi secteurs en développement ou à forts enjeux. Pour l'année de mise en place de ce nouveau mode de production, un objectif de 150 logements en BRS est visé pour le futur OFS métropolitain à savoir : 100 logements en neuf et 50 logements en acquisition amélioration.

En complément, et sous réserve des démarches des bailleurs sociaux concernés, 50 logements pourraient être cédés en BRS dans le cadre de la vente HLM.

Une montée en charge progressive devrait permettre d'atteindre, sur 5 ans, l'objectif visé de 950 logements avec 550 logements pour l'OFS métropolitain et 400 logements via la vente HLM.

De manière générale, l'offre d'accession abordable ainsi créée le sera à un niveau de prix correspondant à 65 % des plafonds du prêt social location accession (PSLA, produit d'accession sociale) soit :

- 2 780 € TTC/m<sup>2</sup> sur le centre (pour mémoire : prix moyen de 5 441 € à Lyon et 4 305 € à Villeurbanne),
- 2 230 € TTC/m<sup>2</sup> pour le reste de la Métropole (pour mémoire : prix moyen de 4 213 €).

Le montant de la redevance que les ménages devront acquitter pour le "loyer foncier" devra se situer aux alentours de 1,5 €/m<sup>2</sup>/mois sans excéder 2 €.

### IV - Le montage juridique

Il est proposé de créer l'OFS de la Métropole sous la forme associative. L'association comprendrait 3 collèges :

- les membres fondateurs : la Métropole, les 3 offices publics de l'habitat (OPH) métropolitains (Est Métropole habitat, Grand Lyon habitat, Lyon Métropole habitat), la Banque des territoires et Action logement,
- les membres de droit : les Communes de la Métropole intéressées par le projet,
- les membres associés : Fédération des professionnels de l'immobilier (FPI), Chambre des notaires, autres banques, bailleurs et promoteurs intéressés par le projet.

Les instances de gouvernance de l'association seraient composées :

- d'un bureau constitué de 4 représentants des membres fondateurs,
- d'un conseil d'administration constitué des membres fondateurs et de représentants des autres collègues,
- d'une assemblée générale avec l'ensemble des membres.

Il est proposé au Conseil de la Métropole de participer à la création de cette association. Le projet de statuts de l'association est annexé à la présente délibération.

Par ailleurs, conformément au projet de statuts de l'association, il est proposé de désigner 2 représentants titulaires et 2 suppléants pour la représentation de la Métropole au sein de l'association.

L'OFS de la Métropole aura vocation à déposer un dossier de demande d'agrément en Préfecture. Une fois agréé, il mettra en œuvre cette forme innovante d'accession à la propriété avec des baux réels solidaires sur des opérations à venir. Afin de contribuer au lancement de l'activité et des opérations d'accession, il est proposé au Conseil d'apporter à l'association un soutien financier sous forme de dotation initiale :

- d'un montant de 4 000 000 € en investissement pour la constitution de fonds propres.

Dans le cadre de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2015-2020, une ligne de 2 000 000 € a été prévue pour cette action. Il est proposé de la porter à 4 000 000 € par switch de 2 000 000 € prélevés sur la ligne P14O5381 - Aides à la pierre - social 2017 ;

- d'un montant de 350 000 € en fonctionnement sur le budget 2020 pour la contribution au lancement de l'association, sous réserve des inscriptions budgétaires.

## V - La garantie des prêts

La Métropole pourra apporter sa garantie jusqu'à 100 % aux prêts contractés par l'OFS de la Métropole pour l'achat de fonciers visant l'accession sociale en BRS. Pour les opérations portées par d'autres OFS du territoire (hors OFS adossés aux 3 OPH métropolitains), la garantie pourra être accordée jusqu'à 85 % (les 15 % restants pourront être garantis par la commune d'implantation de l'opération ou un autre organisme de cautionnement).

Conformément à la délibération du Conseil métropolitain n° 2017-1976 du 10 juillet 2017 modifiée, les demandes de garantie d'emprunt seront présentées au vote de la Commission permanente dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.16 ;

Vu ledit dossier ;

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

Vu l'accord unanime du Conseil pour procéder à un vote à main levée en application de l'article L 3631-7 du code général des collectivités territoriales ;

## DELIBERE

### 1° - Approuve :

- a) - la participation de la Métropole à la création de l'association OFS de la Métropole en tant que membre fondateur,
- b) - les statuts de ladite association ci-annexés,
- c) - l'attribution d'une dotation initiale à l'association de 4 000 000 € en investissement et de 350 000 € en fonctionnement,
- d) - la possibilité d'accorder une garantie aux emprunts de l'OFS de la Métropole jusqu'à 100 % des prêts contractés pour l'acquisition de foncier avec un bail réel solidaire,
- e) - la possibilité d'accorder une garantie aux emprunts des autres OFS du territoire (à l'exclusion de ceux portés par des OPH métropolitains) jusqu'à 85 % des prêts contractés pour l'acquisition de foncier avec un bail réel solidaire.

2° - Autorise monsieur le président à signer lesdits statuts.

**3° - Désigne** monsieur Michel Le Faou et madame Hélène Geoffroy en tant que titulaires et monsieur Pierre Curtelin et madame Nathalie Frier en tant que suppléants pour représenter la Métropole au sein des instances de l'association OFS de la Métropole.

**4° - Décide** l'individualisation totale de l'autorisation de programme P14 - Soutien au logement social pour un montant de 4 000 000 € en dépenses à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier suivant :

- 4 000 000 € en 2020,

sur l'opération n° 0P14O7071.

**5° - La dépense** d'investissement en résultant, soit 4 000 000 €, sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2020 - chapitre 204 - opération n° 0P14O7071.

**6° - La dépense** de fonctionnement en résultant, soit 350 000 €, sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2020 - chapitre 65 - opération n° 0P14O5674.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 2 octobre 2019.**