

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 14 mars 2022

Délibération n° 2022-1044

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 - Reconnaissance d'un service d'intérêt économique général (SIEG) - Attribution de compensations financières pour les années 2022-2026 - Individualisation partielle d'autorisation de programme

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

Rapporteur : Monsieur Benjamin Badouard

Président : Monsieur Bruno Bernard

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 25 février 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

Affiché le : mercredi 16 mars 2022

Présents : 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, M. Boumertit, 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, Mme Chadier, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Collomb, 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 Dromain, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, 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, Mme Hémain, Mme Jannot, M. Kabalo, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Marguin, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, 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 Zdorovtzo.

Absents excusés : M. Chambon (pouvoir à M. Doganel), Mme Arthaud (pouvoir à Mme Charnay), M. Maire (pouvoir à Mme Guerin).

Conseil du 14 mars 2022**Délibération n° 2022-1044**

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 - Reconnaissance d'un service d'intérêt économique général (SIEG) - Attribution de compensations financières pour les années 2022-2026 - Individualisation partielle d'autorisation de programme

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 février 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte

L'article 164 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, codifié à l'article L 329-1 du code de l'urbanisme, a créé les Offices de foncier solidaire (OFS) dont la vocation est de consentir des baux de longue durée conférant à leur preneur des droits immobiliers en vue de l'accession sociale à la propriété.

Ces baux, dénommés baux réels solidaires (BRS), ont été créés par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative aux BRS, habilitation donnée au Gouvernement par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances et ratifiée par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté.

C'est dans ce contexte que, par délibération n° 2019-3795 du 30 septembre 2019, le Conseil a approuvé la participation de la Métropole en tant que membre fondateur de l'association OFS de la Métropole.

Conformément à l'article L 329-1 du code de l'urbanisme, l'association Organisme de foncier solidaire de la Métropole de Lyon a été agréée en tant que OFS par arrêté du Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfet du Rhône, n° 20-014 du 13 janvier 2020.

Par décision de son assemblée générale du 22 décembre 2020, l'association OFS de la Métropole de Lyon a changé de nom, sa dénomination devenant Foncière solidaire du Grand Lyon.

Depuis sa création, la Foncière solidaire du Grand Lyon a engagé 478 logements en 14 opérations, son objectif étant d'atteindre, à l'horizon 2026, la production annuelle de 1 000 logements en BRS avec une montée en charge progressive.

II - Reconnaissance de la Foncière solidaire du Grand Lyon en tant que SIEG local

La Foncière solidaire du Grand Lyon développe un mode d'intervention en faveur de la production pérenne d'habitat en accession abordable complémentaire aux dispositifs préexistants, le prêt social location-accession (PSLA), notamment.

La production de logements en BRS repose sur un démembrement de la propriété entre le foncier, acquis par la Foncière solidaire du Grand Lyon, et les ménages qui se portent acquéreurs uniquement du bâti (les droits réels immobiliers). Cette acquisition se fait mécaniquement à un prix minoré puisque ce dernier ne comprend pas la charge foncière. En plus de l'acquisition de son logement par un prêt immobilier, le ménage doit s'acquitter d'une redevance mensuelle versée à la Foncière solidaire du Grand Lyon, d'un montant maximal de 2 € par mètre carré, par mois, cette redevance correspondant à la location du foncier auprès de l'OFS. Sont ciblés autant que possible, des ménages disposant de ressources correspondant à 65 % du plafond (PSLA).

Le BRS qui est un bail de longue durée de 99 ans, est rechargeable pour l'intégralité de sa durée à chaque changement de titulaire. Le BRS est aussi cessible et transférable aux ayants droits du bénéficiaire si ceux-ci sont aussi éligibles aux critères sociaux. Dans le cas contraire, le logement peut être cédé. Ainsi, contrairement aux dispositifs classiques de l'accession sociale qui proposent des clauses anti-spéculatives limitées dans le temps, le caractère abordable des logements BRS s'inscrit sur une durée très longue et reste accessible aux ménages modestes même après plusieurs reventes.

Par son activité de développement d'une accession durablement abordable dans un marché particulièrement tendu, la Foncière solidaire du Grand Lyon joue un rôle majeur dans la politique publique pilotée par la Métropole en matière d'accession abordable. Son intervention entre aussi en cohérence avec d'autres objectifs centraux du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) : réponse aux besoins en logement de tous en adéquation avec les besoins et les capacités de chacun, accompagnement des parcours résidentiels, notamment, en sortie du parc social, diversification et équilibre territorial de l'offre abordable, développement et sanctuarisation d'un parc de logements abordables, etc.

Afin de soutenir l'activité de la Foncière solidaire du Grand Lyon et d'accompagner les investissements et le fonctionnement de la structure, la Métropole souhaite ériger l'activité de la Foncière solidaire du Grand Lyon en SIEG local, en ce que cette structure est un acteur majeur du développement de l'accession sociale en BRS sur le territoire de la Métropole et que la Métropole fait peser sur elle, des charges liées aux obligations de service public imposées.

III - Convention de mandat en tant que SIEG local

Les SIEG sont des services de nature économique soumis à des obligations de service public dans le cadre d'une mission particulière d'intérêt général dévolue à une entreprise par un acte exprès et explicite de la collectivité. Cet acte, le mandat, doit définir les missions de service public imposées à l'entreprise bénéficiaire, leur durée, le territoire concerné, les paramètres de calcul de la compensation ainsi que les modalités de révision, de contrôle et, au besoin, de récupération des éventuelles surcompensations ainsi que des moyens pour éviter ces dernières.

La convention de mandat de SIEG, pour les années 2022-2026, avec la Foncière solidaire du Grand Lyon, a ainsi pour objet de constituer ce mandat en fixant à la Foncière solidaire du Grand Lyon, en sa qualité de SIEG local, des objectifs en matière de politique publique de l'habitat et du logement.

La Foncière solidaire du Grand Lyon devra ainsi :

- contribuer à l'accès à la propriété des ménages aux ressources modestes en zones tendues :

. viser des prix de vente des logements BRS à un niveau se situant au niveau de 65 % des prix plafonds de vente du PSLA comme indiqué dans la délibération métropolitaine cadre de septembre 2019. De ce fait, la cible de ménages de la Foncière solidaire du Grand Lyon est plus ambitieuse que celle visée par la législation générale sur le BRS. Une variation modérée à la hausse pourra être admise selon les opérations et le zonage, en tout état de cause, devront être recherchées toutes solutions permettant que l'opération s'adresse, prioritairement, à la catégorie de ménages ciblée par la politique publique, ceux dont les revenus correspondent à 65 % du plafond de ressources PSLA,

. par ailleurs, la Foncière solidaire du Grand Lyon doit intégrer la prise en compte des objectifs suivants et se doter de moyens de suivi et d'observation pour la période 2022-2023 :

* enjeu métropolitain d'apporter une réponse aux ménages sortant du parc locatif social (vecteur de fluidité, relance de la mobilité au sein du parc HLM et accompagnement de parcours résidentiels ascendants),

* enjeu de l'accès d'autres profils de ménages, suivi des indicateurs suivants : catégories socioprofessionnelles (CSP) de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), âges, statut d'occupation précédent des acquéreurs ;

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

. concentrer le développement de logements en BRS 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 ;

- accompagner les réflexions métropolitaines ou partenariales sur la mobilisation à titre expérimental du BRS dans divers objectifs (copropriétés dégradées, habitat participatif et/ou coopératif, très petites opérations ponctuelles à enjeux spécifiques, etc.).

En application de la décision de la Commission européenne du 20 décembre 2011 (2012/21/UE), la Métropole détermine les paramètres de calcul des montants alloués sur la base du *business plan* de la Foncière solidaire du Grand Lyon.

Le principe est que la compensation versée par la Métropole n'excède pas ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts nets occasionnés par les obligations confiées à la Foncière solidaire du Grand Lyon.

Ces modalités sont détaillées dans la convention de mandat de SIEG, pour les années 2022-2026, avec la Foncière solidaire du Grand Lyon constituant le mandat au SIEG, annexée à la présente délibération.

Le montant de ces compensations financières, sous forme de subventions de fonctionnement et d'investissement est un montant plafond :

- une subvention d'investissement, d'un montant global de 12 700 000 €, pour la période 2022-2023, répartie annuellement,
- une subvention de fonctionnement, d'un montant de 825 000 € selon un échéancier dégressif jusqu'en 2025, avec un montant nul à partir de 2026, sous réserve de l'atteinte de l'engagement de 550 logements par an, en 2026.

Il est donc proposé au Conseil de procéder à l'attribution d'une subvention d'investissement, d'un montant de 12 700 000 €, pour la période de 2022-2023 ainsi que d'une subvention de fonctionnement, d'un montant de 825 000 €, pour la période 2022-2026, dans le cadre du soutien au développement d'une offre de logement abordable sur le territoire de la Métropole ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la reconnaissance d'un SIEG pour l'activité de réalisation d'opérations d'accèsion 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,

b) - l'attribution d'une subvention d'investissement d'un montant de 12 700 000 €, 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 2022 à 2023,

c) - l'attribution d'une subvention de fonctionnement d'un montant de 825 000 €, au profit de la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon, dans le cadre de la mise en œuvre de ses missions, pour la période 2022-2026,

d) - la convention de mandat de SIEG, pour les années 2022-2026, avec la SCIC Foncière solidaire du Grand Lyon, valant mandat de SIEG définissant, notamment, les conditions d'utilisation et de contrôle de ces compensations.

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

3° - Décide l'individualisation partielle de l'autorisation de programme globale P15 - logement parc privé, pour un montant de 12 700 000 € en dépenses, à la charge du budget principal répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 7 700 000 € en dépenses en 2022,
- 5 000 000 € en 2023,

sur l'opération n° 0P15O8404.

4° - Le montant d'investissement à payer sera imputé sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2022 et suivants - chapitre 204, pour un montant de 12 700 000 €.

5° - La dépense de fonctionnement en résultant sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2022 et suivants - chapitre 65, pour un montant de 825 000 € - opération n° 0P15O8404 : selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 250 000 € en 2022,
- 225 000 € en 2023,
- 200 000 € en 2024,
- 150 000 € en 2025.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220314-275549-DE-1-1 Date de télétransmission : 16 mars 2022 Date de réception préfecture : 16 mars 2022
