DEPARTEMENT
DU RHONE

ARRONDISSEMENT
DE LYON

CANTON
DE SAINT GENIS LAVAL

Nombre de membres	
Art L2121-2 code des collectivités territoriales :	35

CESSION DE L'IMMEUBLE SIS 11 PLACE BARNOUD À L'ASSOCIATION SOLIHA - SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Délibération : **12.2023.146**

Transmis en préfecture le : 22/12/2023

REPUBLIQUE FRANCAISE

CANTON DE SAINT GENIS LAVAL

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 21 décembre 2023

Liste des délibérations examinées affichée le 23 décembre 2023

Date de convocation du Conseil Municipal : 15 décembre 2023

Nombre des Conseillers Municipaux en exercice au jour de la séance : 35

Président : Madame Marylène MILLET

Secrétaire élu : Monsieur Jacky BÉJEAN

Membres présents à la séance :

Marylène MILLET, Stéphane GONZALEZ, Laure LAURENT, Jacky BÉJEAN, Ikrame TOURI, David HORNUS, Françoise BÉRARD, Patrick FAURE, Céline MAROLLEAU, Yves GAVAULT, Aïcha BEZZAYER, Frédéric RAGON, Claudia VOLFF, Etienne FILLOT, Eric VALOIS, Sonia MONFORT, Bruno DANDOY, Coralie TRACQ, Yamina SERI, Emile BEYROUTI, Jean-Christian DARNE, Eliane NAVILLE, Pascale ROTIVEL, Guillaume COUALLIER, Fabien BAGNON, Eric PEREZ

Membres absents excusés à la séance :

Delphine CHAPUIS, Laurent DURIEUX, Camille EL-BATAL, Caroline VARGIOLU, Laurent KAZMIERCZAK, Céline BALITRAN-FAURE, Philippe MASSON, Fabienne TIRTIAUX, Nejma REDJEM

Pouvoirs :

Delphine CHAPUIS à Ikrame TOURI, Laurent DURIEUX à Bruno DANDOY, Camille EL-BATAL à Jacky BÉJEAN, Caroline VARGIOLU à Stéphane GONZALEZ, Laurent KAZMIERCZAK à Laure LAURENT, Céline BALITRAN-FAURE à Patrick FAURE, Philippe MASSON à Guillaume COUALLIER, Fabienne TIRTIAUX à Pascale ROTIVEL, Nejma REDJEM à Fabien BAGNON,

Membres absents à la séance :

RAPPORTEUR : Madame Céline MAROLLEAU

La Ville est propriétaire de l'immeuble sis 11 place Barnoud acheté en 2010 à la Métropole de Lyon, qui avait au préalable usé de son droit de préemption pour l'acquérir.

Face à la crise du logement et à la forte carence de la commune en logements sociaux, la ville est inscrite dans une démarche volontariste en faveur de la production de logements aidés. Cette volonté s'est notamment traduite par la signature d'un contrat de mixité sociale le 16 décembre 2021 avec la Métropole de Lyon et l'Etat.

Dans le cadre d'une réflexion sur la mobilisation du foncier communal en vue de la réalisation de logements sociaux, le bien sis 11 place Barnoud a été identifé. Il s'agit d'une maison de ville d'environ 80 m² permettant la création d'un logement T4, située dans un cadre très favorable, en centre-bourg ancien, mais vacante depuis des années car elle nécessite de gros travaux de rénovation coûteux.

Un travail a été engagé avec SOLIHA Rhône et Grand Lyon dès 2019 pour une remise en état et un conventionnement en logement aidé de ce bien. SOLIHA Rhône et Grand Lyon est une association dont l'objectif principal est de favoriser l'accès et le maintien dans l'habitat des personnes défavorisées, fragiles et vulnérables. Ses missions consistent notamment à acquérir ou prendre à bail des logements dégradés pour les réhabiliter et conventionner, en mobilisant des partenaires financiers, pour permettre la production de logements d'insertion.

Plusieurs options de montage ont été étudiées, dont le bail à réhabilitation qui a fait l'objet de la délibération 07.2019.048 du 3 juillet 2019. Or, après échanges avec les services de l'Etat, l'option la plus pertinente se revèle aujourd'hui être une cession pour que les subventions qui seront versées pour équilibrer l'opération puissent être déductibles des pénalités SRU en année N+2.

L'acquisition du bien sera réalisée par SOLIHA Rhône et Grand Lyon qui signera ensuite un bail à réhabilitation sur une période de 42 ans avec la coopérative SOLIHA bâtisseurs de logement d'insertion Auvergne-Rhône-Alpes qui detient l'agrément "Maîtrise d'ouvrage d'insertion" et qui va conduire l'opération de rénovation complète du logement. Le logement sera conventionné à loyer très social.

La direction nationale d'interventions domaniales (DNID) a estimé la valeur du bien à hauteur de 145 000 € hors taxes et hors droits. Le montant des travaux est estimé à 133 800 € HT.

Afin de permettre à SOLIHA Rhône et Grand Lyon d'acquérir ce bien, compte tenu de l'ampleur des travaux de rénovation à réaliser et de la portée sociale du projet, il est proposé de baisser le montant de la transaction et de céder le bien pour une valeur s'élévant à 100 000 €.

Le conseil d'administration de SOLIHA Rhône et Grand Lyon du 13 octobre 2023 a validé le principe d'une acquisition pour un montant de 100 000 € sous réserve d'équilibrer le montage économique de l'opération. Pour cela, la Ville est sollicitée pour subventionner cette opération à hauteur de 41 000 €.

En plus de la subvention communale, le plan de financement prévisionnel prévoit notamment un recours à des subventions de l'ANAH et de la Métropole de Lyon.

La demande de subvention ainsi que la garantie du prêt de la Banque des Territoires seront sollicitées par la coopérative SOLIHA bâtisseurs de logement d'insertion Auvergne-Rhône-Alpes.

Les moins-values immobilières, soit 45 000 €, ainsi que le montant des subventions d'équilibre, soit 41 000 €, sont déductibles des pénalités SRU en année N+2.

Vu la proposition d'achat formulée par SOLIHA Rhône et Grand Lyon par courrier en date du 26 octobre 2023 ;

Vu l'avis de la commission n°2 « Aménagement durable, Cadre de vie, Urbanisme, Mobilités, Transition écologique » du 5 décembre 2023 ;

Ouï l'exposé du rapporteur,

Mesdames, Messieurs,

Je vous demande de bien vouloir :

- **ABROGER** la délibération 07.2019.048 du 3 juillet 2019 concernant la passation d'un bail à réhabilitation avec SOLIHA Rhône et Grand Lyon ;

- **APPROUVER** la vente de l'immeuble sis 11 place Barnoud à SOLIHA Rhône et Grand Lyon en vue de la réalisation d'un logement à loyer très social selon les modalités précitées ;

- **APPROUVER** le versement d'une subvention d'un montant de 41 000 € à SOLIHA Bâtisseurs de Logement d'Insertion Auvergne-Rhône-Alpes selon les modalités précitées ;

- **AUTORISER** madame la Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Après avoir entendu l'exposé de **Madame Céline MAROLLEAU**,

Invité à se prononcer et après en avoir délibéré,

- LE CONSEIL ADOPTE A L'UNANIMITE CETTE DELIBERATION -

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits,

Le secrétaire de séance,

Jacky BÉJEAN

La Maire,
Marylène MILLET

Liste des élus ayant voté POUR

Marylène MILLET, Stéphane GONZALEZ, Laure LAURENT, Jacky BÉJEAN, Ikrame TOURI, David HORNUS, Françoise BÉRARD, Patrick FAURE, Céline MAROLLEAU, Yves GAVAULT, Aïcha BEZZAYER, Delphine CHAPUIS, Laurent DURIEUX, Frédéric RAGON, Camille EL-BATAL, Claudia VOLFF, Etienne FILLOT, Eric VALOIS, Sonia MONFORT, Caroline VARGIOLU, Bruno DANDOY, Coralie TRACQ, Laurent KAZMIERCZAK, Yamina SERI, Emile BEYROUTI, Céline BALITRAN-FAURE, Philippe MASSON, Jean-Christian DARNE, Eliane NAVILLE, Pascale ROTIVEL, Fabienne TIRTIAUX, Guillaume COUALLIER, Fabien BAGNON, Eric PEREZ, Nejma REDJEM

Liste des élus ayant voté CONTRE

Liste des élus s'étant ABSTENU

En cas de contestation, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Lyon dans un délais de deux mois à compter de sa publication ou notification.