REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS

du Conseil Municipal de la Commune de Vénissieux

==========

SEANCE DU 29 MARS 2010

N° 11 Objet de la délibération : Participation financière de la Ville à la construction du logement social.

Date de la convocation : 23/03/2010
Compte rendu affiché le : 31/03/2010

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45
Nombre de conseillers municipaux présents: 37

Président : Mme Michèle PICARD

Secrétaire Melle Edith CHAGNARD-PEILLARD

Elu(e)s :

Présent(e)s : Mme Michèle PICARD, Mme Yolande PEYTAVIN, M. Henri THIVILLIER, Mme Evelyne EBERSVILLER, M. Lahceme TOUATI, M. Christian FALCONNET, Mme Danièle GICQUEL, M. Bayrem BRAIKI, Mme Andrée LOSCOS, M. Thierry VIGNAUD, Mme Edith CHAGNARD-PEILLARD, M. Pierre-Alain MILLET, M. Eléazar BAFOUNTA, M. Lotfi BEN KHELIFA, Mme Véronique FORESTIER, M. André GERIN, M. Bernard RIVALTA, Mme Paula ALCARAZ, Mme Evelyne BEROUD, M. Hamza MOREL, M. Jean-Maurice GAUTIN, M. Abdelak FADLY, Mme Véronique CALLUT, Mme Amina AHAMADA MADI, M. Mokrane KESSI, Mme Samia LEDESERT, Mme Marie-Christine SEEMANN, Mme Saliha PRUDHOMME-LATOUR, M. Jeff ARIAGNO, M. Idir BOUMERTIT, Mme Yvonne LYON, M. Christophe GIRARD, Mme Danica LJUSTINA, M. Yvan BENEDETTI, Mme Saliha MERTANI, M. Maurice IACOVELLA, Mme Geneviève SOUDAN

Excusé(e)s :

Dépôt de pouvoir : Mademoiselle Chaïneze KABOUYA a donné pouvoir à M. Jeff ARIAGNO, M. Jean-Marc THEVENON a donné pouvoir à M. Lotfi BEN KHELIFA, Mme Annie BROUET a donné pouvoir à Mme Amina AHAMADA MADI, M. Francis RAMBEAU a donné pouvoir à M. Jean-Maurice GAUTIN, Mme Michèle BAICCHI a donné pouvoir à Mme Edith CHAGNARD-PEILLARD, Mme Eliette ORENES a donné pouvoir à M. Lahceme TOUATI, M. Djilannie BENMABROUK a donné pouvoir à M. Christophe GIRARD, Mme Justine MUSEMBA a donné pouvoir à Mme Yvonne LYON

Participation financière de la Ville à la construction du logement social

N° 11

Direction Solidarité Action Sociale

RAPPORT DE MADAME LE MAIRE

Mesdames, Messieurs,

La ville est saisie de plusieurs demandes de participation au titre de l'équilibre financier des opérations de constructions de logements sociaux actuellement en cours de réalisation sur la commune.

Cette forte augmentation des sollicitations de la ville est la conséquence :

- de la mise en œuvre de la programmation sociale telle que définie par le Grand Lyon, la DDE et la Ville correspondant essentiellement aux opérations développées en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM (**I**)
- du développement des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) aux opérateurs HLM des logements invendus de la promotion privée (**II**).

Cette augmentation globale du nombre de logements sociaux en projet conduit à une forte augmentation des financements municipaux sollicités lors de leur construction. La ville conduit actuellement une réflexion avec la Communauté Urbaine de Lyon afin de faire évoluer les règles de financement du logement social.

Afin de ne pas geler les chantiers actuellement en cours, il est proposé que la règle de financement actuellement en vigueur s'applique aux opérations ayant déjà reçu une validation de principe. Ainsi, la participation de la ville sera calculée sur la base de 35€/m² de surface utile construite.

I Financement des opérations de logements sociaux au titre de la programmation sociale « classique » : ICF Sud Est Méditerranée, rue Banette et Planchon, :

La Société ICF Sud Est Méditerranée est en cours de réalisation d'un programme de 30 logements locatifs sociaux dénommé « Les cigognes » sis rue Banette et Planchon. Ce programme, livrable en 2010 sera constitué de 27 logements PLUS et 3 logements PLAi.

1-a Situation de l'immeuble :

Cet immeuble bénéficie d'une situation géographique attractive proche du centre ville et surtout en proximité directe avec la gare de Vénissieux.

1-b Définition du programme :

	Logements PLUS		Logements PLAi	
T1	1	28 m² SU	-	
T2	9	45 m² SU	2	39 m² SU
T3	8	78 m² SU	1	66 m² SU
T4	5	99 m² SU	-	-
T5	4	118 m² SU	-	-
	Loyer 5,60 €/m²		Loyer 4,96 €/m²	

Ces logements bénéficient d'un chauffage collectif au gaz et tous les logements sont desservis par ascenseurs.

1-c Montage financier du projet :

Subventions :	
Etat	110 100 €
Communauté urbaine	Instruction du dossier en fin d'année – Enveloppe épuisée
Ville	76 948 € (sur la base de 35€/m² pour 2 198 m² de SU)
Prêts :	
CDC	2 218 776 €
PEEC	347 212 €
Fonds propres :	694 425 €
Total des financements :	3 447 461 €

1-d Contre-partie à la participation de la ville :

En contre-partie de sa participation financière et de la garantie d'emprunt accordée à cette opération, la ville pourra prétendre à la réservation de 5% des logements PLUS.PLAi construits sur ce programme, soit 1,5 logements.

II Financement des opérations de logements sociaux dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sein de programmes immobiliers privés : SCIC Habitat et HMF :

2-1 Projets de VEFA dans le cadre de l'opération « 30 000 logements » :

Dans le cadre du pacte de relance et du soutien au secteur immobilier, l'Etat a mis en place « l'opération 30 000 logements », lancée au début de l'année 2009. Ce projet vise à permettre la mise en chantier ou l'achèvement des logements privés en facilitant leur acquisition par des opérateurs sociaux, dans le but d'atteindre les objectifs du plan de cohésion sociale.

« L'opération 30 000 » sur Vénissieux :
La communauté urbaine de Lyon, pilote de cette opération pour le déploiement des fonds de l'Etat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre a questionné la commune en début d'année 2009 pour connaître les projets qui pourraient bénéficier de ce dispositif et ainsi prétendre à l'attribution de subvention d'équilibre non définie au titre de la programmation sociale « classique ».

Sur une dizaine de programmes proposés, la ville a, en février 2009, émis un avis favorable au financement de 3 d'entre eux, sur la base des critères suivants :

- l'intérêt pour la commune de la réalisation supplémentaire de logements sociaux afin de répondre à la demande des vénissians
- la situation de ces opérations sur les quartiers et l'opportunité de réaliser du logement social sur les sites considérés au regard de la diversification de l'habitat.

Les projets retenus sont les suivants :

- SOGERIM, 14 rue Jules Ferry, accord pour 14 logements PLUS (2-1.1)
- BAMA, 38 boulevard Laurent Gerin, accord pour 13 logements PLUS PLAi (2-1.2)

2-1.1 Programme HMF – SOGERIM , 14 rue Jules Ferry :

Le promoteur SOGERIM réalise 14 rue Jules Ferry, la résidence Les Clémentines. Aux côtés de 32 logements en accession libre, la société HMF a acquis en VEFA 14 logements PLUS. Cette opération devrait être livrable mi 2011.

2-1-2-a Description du programme :

	Logements PLUS	
T2	6	51 m² SU
T3	7	74 m² SU
T4	-	-
T5	1	113 m² SU
	Loyer 5,84 €/m²	

Le mode de chauffage pour ces logements est électrique individuel et tous les logements sont desservis par ascenseurs.

2-1-2-b Montage financier du projet :

Subventions :	
Etat	95 593 €
Communauté urbaine	165 287 €
Ville	33 057 € (sur la base de 35€/m² pour 944,50 m² de SU)
PEEC (1%)	150 000 €
Prêts :	
CDC	1 307 510 €
Fonds propres :	210 000 €
Total des financements :	1 961 447 €

2-1-2-c Contre-partie à la participation de la ville :

En contre-partie de sa participation financière accordée à cette opération, la ville pourra prétendre à la réservation de 2% des logements PLUS construits sur ce programme, soit 0.3 logement. Dans ce cas là, la ville négociera avec le bailleur l'attribution d'un logement entier. Lorsque cela se révèle impossible (nombre de logements insuffisant pour une réservation par financeur) il est proposé de dresser un état des m² réservés et de les grouper sur un futur programme.

2-1.2 Programme SCIC Habitat – promoteur BAMA, 38 boulevard Laurent Gerin :

La société SCIC Habitat Rhône Alpes a conclu avec le promoteur BAMA une vente en l'état futur d'achèvement sur la résidence Les Ecureuils, 38 boulevard Laurent Gerin, pour 13 logements PLUS-PLAi (sur un même bâtiment) qui coexisteront avec 13 logements en accession libre. Cette opération devrait être livrable fin 2011.

2-1-1-a Situation de l'immeuble :

Cet immeuble bénéficie d'une situation géographique attractive en plein centre ville. La réalisation parallèle des deux programmes privé et public est productrice d'une mixité sociale intéressante correspondant à l'objectif de diversification de l'habitat.

2-1-1-b Description du programme :

	Logements PLUS		Logements PLAi	
T2	8	48 m² SU	-	-
T3	2	64 m² SU	1	63 m² SU
T4	2	82 m² SU	-	-
T5	-	-	-	-
	Loyer 5,93 €/m²		Loyer 5,26 €/m²	

Le mode de chauffage pour ces logements est le chauffage individuel au gaz et tous les logements sont desservis par ascenseurs. Ce programme bénéficie du label Haute Performance Energétique.

2-1-1-c Montage financier :

Subventions :	
Etat	49 188 €
Communauté urbaine	136 260 €
Ville	26 083 € (sur la base de 35€/m² pour 745,27 m² de SU)
Conseil régional	8 316 €
PEEC (1%)	125 000 €
Prêts :	
CDC	1 070 021 €
Fonds propres :	157 208 €
Total des financements :	1 572 076 €

2-1-1-d Contre-partie à la participation de la ville :

En contre-partie de sa participation financière accordée à cette opération, la ville pourra prétendre à la réservation de 2% des logements PLUS construits sur ce programme, soit 0.3 logement. Dans ce cas là, la ville négociera avec le bailleur l'attribution d'un logement entier. Lorsque cela se révèle impossible (nombre de logements insuffisant pour une réservation par financeur) il est proposé de dresser un état des m² réservés et de les grouper sur un futur programme.

2-2 Projet de VEFA en dehors de l'opération 30 000 : Programme HMF – NEXITY, 23-25 rue Carnot :

Par ailleurs, dans le contexte immobilier actuel, la baisse des commercialisations a amené un grand nombre de promoteur privé à recourir au mécanisme des ventes en l'état futur d'achèvement au bénéfice d'opérateurs sociaux, au delà même de l'opération « 30 000 ».

Ainsi, la Société HMF est en cours de réalisation d'un programme de 32 logements locatifs sociaux aux numéros 23 et 25 de la rue Carnot.

Ce programme, livrable fin 2011 sera constitué de 60 logements en accession libre, de 27 logements PLUS et 5 logements PLAI. Afin de ne pas imputer les charges de copropriété à l'ensemble immobilier, les logements sociaux sont situés en front de rue, physiquement séparés du cœur de parcelle et du reste du programme. Les deux entités seront bien distinctes.

2-2-a Situation de l'immeuble :

Cet immeuble bénéficie d'une situation géographique attractive en plein centre ville, renforcée par la présence de logements en rez-de-chaussée avec jardins privatifs susceptibles de convenir à des familles ou à des personnes vieillissantes et/ou à mobilité réduite. La réalisation parallèle des deux programmes privé et public est productrice d'une mixité sociale intéressante correspondant à l'objectif de diversification de l'habitat.

2-2-b Définition du programme :

	Logements PLUS		Logements PLAi	
T2	8	46 m² SU	2	46 m² SU
T3	7	63 m² SU	3	70 m² SU
T4	8	78 m² SU	-	-
T5	4	102 m² SU	-	-
	Loyer 5,70 €/m²		Loyer 5,05 €/m²	

Le mode de chauffage pour ces logements est électrique individuel et tous les logements sont desservis par ascenseurs. 4 logements PLUS se situent en rez-de-chaussée et disposent ainsi de jardins ou de terrasses.

2-2-c Montage financier du projet :

Subventions :	
Etat	469 459 €
Communauté urbaine	618 246 €
Ville	75 515 € (sur la base de 35€/m² pour 2 157,60 m² de SU)
Conseil Régional	39 821 €
PEEC (1%)	300 000 €
Prêts :	
CDC - PLUS	1 735 699 €
CDC - PLAi	907 048 €
Fonds propres :	800 000 €
Total des financements :	4 945 788 €

2-2-d Contre-partie à la participation de la ville :

En contre-partie de sa participation financière accordée à cette opération, la ville pourra prétendre à la réservation de 2% des logements PLUS construits sur ce programme, soit 0.65 logement. La ville négociera ainsi l'attribution d'un logement entier sur l'un ou l'autre des programmes d'HMF.

Le Conseil Municipal,
Le rapport de Madame Le Maire, entendu,
Vu l'avis du Bureau municipal du 15/03/10,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des suffrages exprimés,
décide de :

- Valider les participations financières de la Ville aux opérations suivantes :
* Construction de 30 logements locatifs sociaux par la société ICF Sud Est Méditerranée, rue Banette et Planchon, pour un montant de 76 948 €.
* Construction de 14 logements locatifs sociaux par la société HMF, 14 rue Jules Ferry, pour un montant de 33 057 €.
* Construction de 13 logements locatifs sociaux par la société SCIC Habitat Rhône Alpes, 38 boulevard Laurent Gerin, pour un montant de 26 083€.
* Construction de 32 logements locatifs sociaux par la société HMF, rue Carnot, pour un montant de 75 515€.

- Dire que les participations financières de la Ville seront imputées sur les crédits en temps opportun, chapitre 204 « subventions d'équipement versées », compte 2042 « subventions d'équipement aux personnes de droit privé » sous fonction 72 « aide au secteur locatif ».

- Autoriser Madame le Maire, ou à défaut l'adjoint délégué, à signer les conventions financières entre la Ville de Vénissieux et la société SCIC Habitat Rhône Alpes, la société HMF, la société ICF Sud Est Méditerranée ainsi que tous les actes afférents à ces participations.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Pour expédition certifiée conforme

Pour le Maire,
La Première Adjointe
Yolande PEYTAVIN