

Lyon, le 13 juillet 2023

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Crise du logement et de l'immobilier : la Métropole de Lyon enclenche de nouvelles solutions pour permettre la sortie des opérations immobilières en difficulté.

Exemple avec l'usufruit locatif social (ULS)

Dans un contexte de crise de l'immobilier et de crise du logement, la Métropole de Lyon actionne tous les leviers pour soutenir les opérateurs et permettre la sortie des programmes de logements : le Bail Réel Solidaire, le logement intermédiaire, l'usufruit locatif social (ULS). L'intérêt de l'ULS est de favoriser, en plus, la création de logements sociaux.

Un premier programme situé au 191 rue Salengro à Villeurbanne va pouvoir être sauvé grâce à une opération en usufruit locatif social entre Lyon Métropole habitat (bailleur social), Les Nouveaux Constructeurs (promoteur) et Tonus Territoires (Groupe Caisse des Dépôts), et grâce à la mobilisation de la Métropole de Lyon. Outre la relance de la programmation de ces 30 appartements, ce sont 14 logements sociaux qui pourront ainsi être créés avec l'usufruit locatif social.

L'usufruit locatif social, une opportunité supplémentaire pour la création de logements sociaux

L'usufruit locatif social (ULS) est un modèle de démembrement de propriété qui repose sur la dissociation de la propriété entre la nue-propriété et l'usufruit acheté par un bailleur, pour une durée limitée dans le temps. Il permet de mettre sur le marché un plus grand nombre de logements sociaux. L'usufruit locatif social est une opportunité supplémentaire alors que plus de 75 000 demandeurs de logement social sont en attente d'un logement sur la Métropole de Lyon, un volume qui n'a cessé d'augmenter ces dernières années.

Un partenariat vertueux pour l'opération du 191 avenue Roger Salengro

Le programme du 191 avenue Roger Salengro est porté par le promoteur Les Nouveaux Constructeurs (LNC) à Villeurbanne. Conçu par le cabinet d'architecte Agrega, le projet compte 30 logements du 2 au 5 pièces en R + 6 + attique sur l'avenue Salengro et en R+1+attique sur la rue Bredy.

Dans son montage initial, la part sociale de l'opération portait sur 8 logements sociaux (PLS) faisant l'objet d'une acquisition en état futur d'achèvement (VEFA) par Lyon Métropole Habitat. Avec la signature d'une opération en ULS avec Tonus Territoires et les Nouveaux constructeurs, Lyon Métropole Habitat achète en plus l'usufruit locatif de 14 logements 100% PLS (2 T2, 8 T3, 4 T4) et 13 parkings en sous-sols pour une durée de 20 ans.

Avec l'usufruit locatif social, le bailleur social n'acquière que 30 à 40% de la valeur du logement par l'emprunt. Il n'a pas ou peu recours à ses fonds propres pour financer l'opération. En contrepartie, il ne dispose de ce patrimoine que pour une durée limitée dans le temps.

L'engagement de Tonus Territoires aux côtés de la Métropole de Lyon et de ses bailleurs

Tonus Territoires sera le co-acquéreur pour la nue-propriété de l'opération 191 avenue Roger Salengro. Tonus Territoires est un investisseur institutionnel, qui s'engage auprès de la Métropole de Lyon à respecter les points suivants, qui permettront à la fois d'assurer un engagement sur une longue période sur la production de logement abordable en sécurisant locataires et bailleur social :

- Pour toutes les opérations, la période d'usufruit sera portée à 20 ans,

- Les opérations seront réalisées en ULS-PLS, hors des obligations de construction de logements sociaux prévues par la Métropole,
- Au-delà des dispositions légales, qui prévoient, dans l'hypothèse d'un relogement des locataires, l'obligation d'une proposition de relogement trois mois avant la fin de l'usufruit, une période de transition locative d'au moins deux ans sera mise en place au profit du bailleur social pour assurer ces relogements dans de bonnes conditions,
- La possibilité de vendre en bloc les logements à la fin de l'usufruit, avec un droit d'acquisition prioritaire au bailleur.

Des locataires informés et accompagnés par Lyon Métropole Habitat

Pendant toute la durée de l'usufruit temporaire, le bailleur social Lyon Métropole Habitat perçoit l'intégralité des loyers, assure la gestion locative et réalise les travaux et l'entretien des logements. Les locataires sont informés : la date de la fin de l'usufruit est indiquée dans leur bail. Ils ne bénéficient pas du « droit au maintien » dans les lieux contrairement à ce qui s'applique pour les autres logements sociaux.

La période de transition locative proposée par Tonus Territoires permettra d'étaler durant deux ans le relogement des locataires remplissant les conditions de ressources, dans le parc de Lyon Métropole Habitat.

En complément de ces dispositions légales, la convention prévoit que 3 ans avant la fin de l'usufruit, Tonus Territoires informera Lyon Métropole Habitat de son intention éventuelle de vendre les logements à l'unité, ou en bloc ce qui permettrait éventuellement au bailleur social de conserver ce patrimoine.

À propos de :

Lyon Métropole Habitat

Avec 34 000 logements et plus de 65 000 locataires, Lyon Métropole Habitat est le premier Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon. Construction et réhabilitation de logements, aménagement de nouveaux espaces urbains... dans tous ses domaines d'activité, Lyon Métropole Habitat est résolument engagé dans la transition écologique. Ses 700 collaborateurs et collaboratrices travaillent au quotidien pour la qualité de vie des locataires et pour faire de LMH un bailleur social engagé et solidaire.

Les Nouveaux Constructeurs

Société Familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposé comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. Présent au cœur des plus grandes Métropoles, l'expertise et la solidité du groupe repose sur plus de 80 000 biens livrés et 700 000 m² de bureaux construits et commercialisés.

Tonus Territoires

Tonus Territoires est un véhicule d'investissement détenu par la Caisse des dépôts, qui a été créé en 2018 pour soutenir la production de logements sociaux et intermédiaires, via des montages en usufruit locatif social institutionnel. Filiale de la Caisse des dépôts, Tonus Territoires s'adresse à tous les bailleurs dans les zones tendues du territoire national. Depuis sa création, Tonus Territoires a engagé la construction de plus de 5000 logement sociaux et intermédiaires. Pour les années 2023 et 2024, ses capacités d'investissement augmenteront de 50%, pour atteindre 300 millions d'euros par an.

Contacts presse

Métropole de Lyon : Laetitia LATAPY : llatapy@grandlyon.com 06 67 95 13 59

Lyon Métropole Habitat : Sophie Descroix sdescroix@lmhabitat.fr 06 86 08 83 21

Les Nouveaux Constructeurs : Sylvie Collier scollier@lnca.fr 04 72 91 80 81

Tonus Territoires : Christophe Caresche : christophe.caresche@caissedesdepots.fr / Didier Le Brazidec didier.lebrazidec@caissedesdepots.fr 06 74 41 92 36