

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 16 octobre 2023

Délibération n° CP-2023-2735

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 7ème

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail à réhabilitation au profit de la société coopérative à responsabilité limitée (SARL) Néma Lové, de 3 lots de copropriété situés 58 rue Saint Michel

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 65

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 29 septembre 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Jean-Claude Ray

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brossaud, Mme Brunel, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, Mme Chadier, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Duvivier Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohhaas, M. Lassagne, M. Longueval, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, M. Van Styvendaël, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Charmot (pouvoir à Mme Sarselli), Mme Crespy (pouvoir à M. Seguin), Mme Dehan (pouvoir à M. Ray), M. Marion (pouvoir à Mme Brunel), Mme Vacher (pouvoir à Mme Khelifi).

Commission permanente du 16 octobre 2023**Délibération n° CP-2023-2735**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 7ème

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail à réhabilitation au profit de la société coopérative à responsabilité limitée (SARL) Néma Lové, de 3 lots de copropriété situés 58 rue Saint Michel

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 27 septembre 2023, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

I - Contexte

La Métropole de Lyon est en cours d'acquisition, par voie amiable et préemption, de 3 lots de copropriété dans un immeuble situé 58 rue Saint Michel à Lyon 7ème.

II - Désignation des biens mis à bail à réhabilitation

Il s'agit des lots n° 2, 3, et 39 correspondants respectivement à :

- un appartement libre de toute occupation au rez-de-chaussée de 24,92 m² environ avec les 50/1 000 des parties communes générales attachées à ce lot,
- un appartement occupé au rez-de-chaussée de 62,46 m² environ avec les 75/1 000 des parties communes générales attachées à ce lot
- une cave en sous-sol avec les 5/1 000 des parties communes générales attachées à ce lot,
- le tout situé dans un immeuble en copropriété 58 rue Saint Michel à Lyon 7ème, cadastré AL 66 et d'une superficie de 339 m².

III - Conditions financières

Ces lots de copropriété, partiellement occupés, seront mis à la disposition de la SARL coopérative Néma Lové dont le programme permettra la réalisation de 2 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration, adapté pour une surface habitable globale d'environ 89,94 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans le 7ème arrondissement de Lyon qui en compte 20,52 %.

Cette mise à disposition se fera par bail à réhabilitation d'une durée de 55 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 65 000 €,
- le paiement de 1 € symbolique pendant les 55 années du bail, soit 55 €, payable avec le droit d'entrée,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 127 000 € HT, hors actualisation.

Si pendant la durée du bail, le bailleur décide de céder les biens, le preneur aura la faculté de les acquérir prioritairement.

À l'issue du bail, les biens reviendront à la Métropole sans indemnité.

La direction de l'immobilier de l'État (DIE), consultée sur les modalités de mise à disposition des biens, à savoir sur la durée du bail, le montant du droit d'entrée et le paiement de 1 € symbolique pendant les 55 années du bail, indique un loyer à payer supérieur à celui que le preneur s'engage à verser au bailleur.

Le montant proposé par le preneur, inférieur à celui qu'indique l'administration fiscale, se justifie, d'une part, par la mission d'intérêt général assumée par les organismes d'habitations à loyer modéré parmi lesquels la SARL Néma Lové, répondant aux besoins en logement social de l'agglomération, et, d'autre part, par la nécessité de préserver l'équilibre financier de l'opération. En effet, le montant des loyers que prévoit d'encaisser le preneur ne permet pas de couvrir un loyer supérieur au titre de la mise à disposition, notamment au regard du coût total des travaux à réaliser.

En outre, le calcul du loyer indiqué par la DIE, ne prenant pas en compte dans le montage global les frais et charges correspondant, notamment aux travaux et au remboursement de la totalité des emprunts restant à supporter jusqu'à la 55^{ème} année, ne peut aboutir qu'à un loyer supérieur à celui proposé par le preneur au bailleur.

Vu les termes de l'avis de la DIE du 31 juillet 2023, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve la mise à disposition, à titre onéreux, par bail à réhabilitation d'une durée de 55 ans au profit de la SARL coopérative Néma Lové, des lots de copropriété n° 2, 3 et 39, partiellement occupés, situés 58 rue Saint Michel à Lyon 7^{ème}, cadastrés AL 66, selon les conditions énoncées ci-dessus en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer, le moment venu, ledit bail, à accomplir toutes démarches et à signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

3° - La recette correspondante, soit 65 055 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2023 - chapitre 75 - opération n° 0P14O7868.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 17 octobre 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20231016-308902-DE-1-1 Date de télétransmission : 17 octobre 2023 Date de réception préfecture : 17 octobre 2023
