

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

**Commission permanente du 16 octobre 2023**

**Délibération n° CP-2023-2742**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 3ème

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, d'un immeuble situé 66 avenue Félix Faure

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. Kohlhaas, 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 Styvendael, 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-2023-2742**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 3ème

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, d'un immeuble situé 66 avenue Félix Faure

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**

Par délibération du Conseil n° 2004-1993 du 12 juillet 2004, la Communauté urbaine de Lyon a approuvé le principe de l'acquisition d'immeubles pour les mettre à disposition des maîtres d'ouvrage sociaux sous forme de bail emphytéotique.

Par arrêté du Président n° 2023-04-17-R-0311 du 17 avril 2023, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente d'un immeuble situé 66 avenue Félix Faure à Lyon 3ème, en vue de la réalisation d'un programme de logement social.

**II - Désignation du bien mis à bail**

Il s'agit d'un immeuble sur avenue en R+5, avec caves et greniers, comprenant 2 locaux commerciaux et des locaux annexes en rez-de-chaussée d'une surface utile totale de 244,51 m<sup>2</sup> et 10 logements aux étages d'une surface utile totale de 803,20 m<sup>2</sup>, le tout bâti sur terrain propre cadastré AY 25 d'une superficie de 479 m<sup>2</sup>, situé 66 avenue Félix Faure à Lyon 3ème.

**III - Conditions financières**

Ce bien, acquis occupé, pour un montant de 4 150 000 €, sera mis à la disposition de l'OPH Grand Lyon habitat, dont le programme avec restructuration des logements permettra de développer une nouvelle offre de logement social sur la base de 9 logements en mode de financement prêt locatif à usage social pour une surface utile d'environ 561,67 m<sup>2</sup>, 4 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration pour une surface utile d'environ 215,66 m<sup>2</sup> et 4 locaux d'activités pour une surface utile d'environ 244 m<sup>2</sup>. Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans le 3ème arrondissement de Lyon qui en compte 19,65 %.

Cette mise à disposition du bien se fera par bail emphytéotique d'une durée de 65 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 368 820 €,

- le paiement d'un loyer annuel de 1 € symbolique pendant les 40 premières années du bail, soit 40 €, payable avec le droit d'entrée,

- un loyer annuel de 105 710 € à partir de la 41<sup>ème</sup> année, indexé à compter de la 42<sup>ème</sup> année, l'indice de base retenu étant l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques à la date anniversaire de la 41<sup>ème</sup> année, dans la limite de 30 % de la variation de cet indice,

- la réalisation par le preneur de travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 1 762 355 € HT.

L'OPH Grand Lyon habitat a la jouissance anticipée du bien depuis le 27 juin 2023, date de l'acquisition et de l'entrée en jouissance par la Métropole.

La direction de l'immobilier de l'État (DIE), consultée sur les modalités de mise à disposition du bien, à savoir la durée du bail, le montant du droit d'entrée, le paiement de 1 € symbolique pendant les 40 premières années du bail et le paiement du loyer annuel pendant les 25 dernières années, a donné son accord sur les 3 premières conditions mais indique un loyer à payer, pendant les 25 dernières années, 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 loyers modérés parmi lesquels l'OPH Grand Lyon habitat, 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 65<sup>ème</sup> année, ne peut aboutir qu'à un loyer supérieur à celui proposé par le preneur au bailleur.

Si pendant la durée du bail, le bailleur décide de céder ce bien, le preneur aura la faculté de l'acquérir prioritairement.

À l'issue du bail, le bien reviendra à la Métropole sans indemnité ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 4 septembre 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 emphytéotique d'une durée de 65 ans au profit de l'OPH Grand Lyon habitat, de l'immeuble cédé occupé, cadastré AY 25 pour une superficie de 479 m<sup>2</sup>, situé 66 avenue Félix Faure à Lyon 3<sup>ème</sup>, 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 368 860 €, 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 :<br>069-200046977-20231016-311271-DE-1-1<br>Date de télétransmission : 17 octobre 2023<br>Date de réception préfecture : 17 octobre 2023 |
|---|