

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

Commission permanente du 20 novembre 2023

Délibération n° CP-2023-2948

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 emphytéotique, au profit de l'office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat, d'un immeuble composé de deux bâtiments à usage de commerce à activité hôtelière, sis 104 rue Sébastien Gryphe

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

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

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 3 novembre 2023

Secrétaire élu(e) : Madame Fatiha Benahmed

Présents : 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. Charmot, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Duvivier, M. 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, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendaël, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Artigny (pouvoir à Mme Moreira), M. Cochet (pouvoir à Mme Nachury), M. Pelaez (pouvoir à M. Geourjon).

Commission permanente du 20 novembre 2023**Délibération n° CP-2023-2948**

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 emphytéotique, au profit de l'office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat, d'un immeuble composé de deux bâtiments à usage de commerce à activité hôtelière, sis 104 rue Sébastien Gryphe

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 31 octobre 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 en date 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 délibération de la Commission permanente n° CP-2021-0447 du 26 avril 2021, la Métropole a approuvé le principe de déploiement de nouvelles formes d'accueil et d'hébergement, tels que les immeubles à activité hôtelière, afin de répondre aux objectifs fixés, notamment sur la lutte contre le sans-abrisme et sur la stratégie de prévention et de lutte contre la pauvreté.

Les nuitées hôtelières constituant un recours qui permet de répondre efficacement à la demande d'hébergement d'urgence, la Métropole a entrepris des démarches d'acquisitions amiables d'hôtels de tourisme, en vue de leur transformation en résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS).

Ainsi, par arrêté du Président n° 2023-04-26-R-0352 du 26 avril 2023, la Métropole a exercé son droit de préemption en vue de la production d'une nouvelle offre de logement social à l'occasion de la vente de l'immeuble à usage de commerce à activité hôtelière, sis 104 rue Sébastien Gryphe à Lyon 7ème.

II - Désignation du bien mis à bail emphytéotique

Il est proposé la mise à bail emphytéotique au profit de l'OPH Est Métropole habitat, d'un immeuble à usage de commerce à activité hôtelière, constitué de deux bâtiments, l'un élevé sur quatre étages côté rue, l'autre élevé sur deux étages côté cour, représentant une surface utile totale de 573 m².

Le tout bâti sur terrain propre cadastré AX 61, d'une superficie de 282 m², sis 104 rue Sébastien Gryphe à Lyon 7ème.

Il est précisé que le bien est actuellement loué par un bail commercial à la société gérante de l'hôtel, qui prendra fin au début de l'année 2027.

III - Conditions financières

Cet immeuble acquis pour un montant 977 600 € sera mis à la disposition de l'OPH Est Métropole habitat, dont le programme permettra la réalisation d'une RHVS, constituée d'environ 32 chambres en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration pour une surface de plancher totale d'environ 600 m², permettant d'accueillir 45 personnes. Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans le 7^{ème} arrondissement de Lyon qui en compte 21,24 %.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 1 €,
- le paiement d'un loyer annuel de 6 150 €,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 2 283 178 € HT,
- le preneur dispose de la jouissance du bien, objet du bail, depuis le 3 août 2023, date à laquelle la Métropole est devenue propriétaire du bien par la signature d'un acte notarié d'acquisition de l'immeuble sis 104 rue Sébastien Gryphe et le paiement du prix de vente au profit du vendeur.

En effet, une promesse synallagmatique de bail emphytéotique par la Métropole au profit de l'OPH Est Métropole habitat a été signée le 31 juillet 2023 par le preneur, permettant la prise en jouissance anticipée du bien.

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 du loyer annuel sur les 65 années, a donné son accord sur les deux premières conditions mais indique un loyer annuel 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 entreprises sociales de l'habitat parmi lesquels l'OPH Est Métropole 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^{ème} 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 l'immeuble, le preneur aura la faculté de l'acquérir prioritairement.

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

IV - Autre condition

Il est précisé que le bail comporte une clause de rencontre, permettant aux parties de se rencontrer régulièrement jusqu'à la date d'éviction du locataire, afin de discuter des conditions financières prévues aux termes du bail emphytéotique et, éventuellement, de les modifier par avenant ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 11 septembre 2023, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Ouï 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 Est Métropole habitat, de l'immeuble sis 104 rue Sébastien Gryphe à Lyon 7^{ème}, cadastré AX 61, selon les conditions énoncées ci-dessus en vue de la réalisation d'une RHVS.

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 1 €, 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 : 21 novembre 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20231120-312454-DE-1-1 Date de télétransmission : 21 novembre 2023 Date de réception préfecture : 21 novembre 2023
