

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

Commission permanente du 20 novembre 2023

Délibération n° CP-2023-2947

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Bron

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'entreprise sociale de l'habitat (ESH) Alliade habitat, d'un immeuble situé 17 et 19 rue de la Perle

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 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 Styvendael, 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-2023-2947**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Bron

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'entreprise sociale de l'habitat (ESH) Alliade habitat, d'un immeuble situé 17 et 19 rue de la Perle

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 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-0313 du 17 avril 2023, la Métropole a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente d'un immeuble situé 17 et 19 rue de la Perle à Bron en vue de la réalisation d'un programme de logement social.

II - Désignation du bien mis à bail

Il s'agit :

- d'un immeuble situé 17 rue de la Perle à Bron, en R+1 avec caves, comprenant cinq logements d'une surface utile totale de 273,80 m²,
- d'un immeuble situé 19 rue de la Perle, en R+1 avec caves, comprenant cinq logements d'une surface utile totale de 244,30 m²,
- le tout bâti sur terrain propre cadastré A 455 d'une superficie de 2 450 m², situé 17 et 19 rue de la Perle à Bron.

III - Conditions financières

Ce bien, acquis occupé, pour un montant de 1 500 000 €, sera mis à la disposition de l'ESH Alliade habitat dont le programme permettra de développer une nouvelle offre de logement social sur la base de sept logements en mode de financement prêt locatif à usage social, pour une surface utile d'environ 350,91 m², et trois logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration, pour une surface utile d'environ 166,69 m².

Cette opération s'inscrit dans le cadre des objectifs du plan local d'urbanisme et de l'habitat approuvé par délibération du Conseil n° 2019-3507 le 13 mai 2019 qui prévoit, notamment, d'accompagner le développement de l'offre nouvelle sur Bron par une offre de logement social ou une offre en logement intermédiaire ou en accession sociale.

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 750 000 €,
- le paiement d'un loyer annuel de 1 € pendant les 40 1^{ères} années du bail, soit 40 €, payable avec le droit d'entrée,
- un loyer annuel de 5 000 € à partir de la 41^{ème} année, indexé à compter de la 42^{ème} 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^{ème} 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 180 000 € HT.

L'ESH Alliade habitat a la jouissance anticipée du bien depuis le 11 juillet 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 € pendant les 40 1^{ères} années du bail et le paiement du loyer annuel pendant les 25 dernières années, a donné son accord sur les trois 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 de logement social parmi lesquels l'ESH Alliade 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 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 9 octobre 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'ESH Alliade habitat, de l'immeuble, mis à disposition occupé, cadastré A 455 pour une superficie de 2 450 m², situé 17 et 19 rue de la Perle à Bron, 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 750 040 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2023 - chapitre 75 - opération n° OP14O7868.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 21 novembre 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20231120-313047-DE-1-1 Date de télétransmission : 21 novembre 2023 Date de réception préfecture : 21 novembre 2023
