

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

Commission permanente du 12 février 2024

Délibération n° CP-2024-3095

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Genay

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail à construction, au profit de l'entreprise sociale de l'habitat (ESH) Sollar, d'un immeuble situé 1 rue des Molières

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 : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 26 janvier 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Claire Brossaud

Présents : M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blanchard, Mme L. Boffet, Mme C. Brossaud, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, M. J. Camus, Mme S. Chadier, M. P. Charmot, M. P. Cochet, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. R. Debû, Mme H. Duvivier Dromain, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, M. C. Geourjon, M. M. Grivel, Mme A. Groperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, M. L. Lassagne, M. J-M. Longueval, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme M. Picot, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, M. J-C. Ray, Mme S. Runel, Mme V. Sarselli, M. L. Seguin, Mme N. Sibeud, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vincent.

Absents excusés : M. J-L. Da Passano (pouvoir à M. D. Kimelfeld), Mme N. Dehan (pouvoir à Mme C. Brossaud), Mme R-F. Fournillon (pouvoir à M. M. Grivel), M. R. Marion (pouvoir à Mme V. Brunel).

Commission permanente du 12 février 2024**Délibération n° CP-2024-3095**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Genay

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail à construction, au profit de l'entreprise sociale de l'habitat (ESH) Sollar, d'un immeuble situé 1 rue des Molières

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 24 janvier 2024, 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 longue durée.

Par arrêté du Président n° 2023-06-08-R-0450 du 8 juin 2023, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente d'un immeuble situé 1 rue des Molières à Genay en vue de la réalisation d'un programme de logement social.

II - Désignation du bien mis à bail

Il s'agit :

- d'une maison d'habitation en R+2 avec cave et garage, d'une surface utile totale d'environ 287 m²,
- le tout bâti sur terrain propre cadastré AI 233 d'une superficie de 1 203 m², situé 1 rue des Molières à Genay.

III - Conditions financières

Cet immeuble, acquis pour un montant de 1 200 000 €, sera mis à la disposition de l'ESH Sollar dont le programme permettra de développer une nouvelle offre de logement social, par une opération de démolition-construction neuve, sur la base de 14 logements en mode de financement prêt locatif à usage social pour une surface utile d'environ 896 m² et sept logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration pour une surface utile d'environ 448 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 du 13 mai 2019, qui prévoit, notamment, de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans la ville de Genay qui en compte 17,94 %.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 185 000 €,

- le paiement de 1 € pendant les 40 premières années du bail, soit 40 €, payable avec le droit d'entrée,
- le paiement d'un loyer annuel de 41 000 € 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 démolition-construction neuve à hauteur d'environ 2 628 045 € HT, hors actualisation.

La Métropole a acquis ce bien par acte du 9 octobre 2023. Conformément à l'acte, l'ancien propriétaire bénéficie d'un différé de jouissance jusqu'au 31 mars 2024, date à laquelle l'ESH Sollar entrera en jouissance du bien.

La direction de l'immobilier de l'État (DIE), consultée sur les modalités de mise à disposition du bien précisées ci-dessus, émet un avis sur un loyer annuel.

Le montant total proposé par le preneur, inférieur à celui qu'indique la DIE, se justifie, d'une part, par la mission d'intérêt général assumée par les organismes de logement social parmi lesquels l'ESH Sollar, 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.

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 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 ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 9 octobre 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 à construction d'une durée de 65 ans, au profit de l'ESH Sollar, de l'immeuble, libre de toute occupation, cadastré AI 233 pour une superficie de 1 203 m², situé 1 rue des Molières à Genay, 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 tous actes et documents afférents à la présente mise à disposition.

3° - La recette correspondante, soit 185 040 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2024 - chapitre 75 - opération n° 0P14O7868.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 13 février 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240212-315899-DE-1-1 Date de télétransmission : 13 février 2024 Date de réception préfecture : 13 février 2024
