

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

**Commission permanente du 8 juillet 2024**

**Délibération n° CP-2024-3586**

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, de l'immeuble situé 223 avenue Lacassagne - Modification de la délibération du Conseil n° 2020-0346 du 14 décembre 2020

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 : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 21 juin 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Nathalie Dehan

Présents : M. B. Artigny, 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 V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme S. Chadier, M. P. Charmot, M. P. Cochet, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. J-L. Da Passano, Mme N. Dehan, Mme H. Duvivier, 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, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, M. L. Lassagne, M. J-M. Longueval, M. R. Marion, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme M. Picot, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, 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 : Mme F. Asti-Lapperrière (pouvoir à M. M. Vincent), M. P. Athanaze (pouvoir à Mme I. Petiot), Mme C. Brossaud (pouvoir à Mme N. Dehan), M. J. Camus (pouvoir à Mme B. Collin), Mme R-F. Fournillon (pouvoir à M. M. Grivel), Mme Z. Khelifi (pouvoir à Mme L. Vacher), M. L. Pelaez (pouvoir à Mme N. Sibeud), M. J-C. Ray (pouvoir à Mme V. Brunel).

Absent non excusé : M. R. Debû.

**Commission permanente du 8 juillet 2024****Délibération n° CP-2024-3586**

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, de l'immeuble situé 223 avenue Lacassagne - Modification de la délibération du Conseil n° 2020-0346 du 14 décembre 2020

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 19 juin 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 de la modification du bail emphytéotique**

Par délibération du Conseil n° 2020-0346 du 14 décembre 2020, la Métropole a adopté la mise à disposition, par bail emphytéotique d'une durée de 65 ans au profit de l'OPH Grand Lyon habitat, de l'immeuble situé 223 avenue Lacassagne à Lyon 3ème selon les modalités suivantes :

- réalisation de trois logements en mode de financement prêt locatif à usage social pour une surface utile de 173,40 m<sup>2</sup> environ, de deux logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration pour une surface utile de 75,68 m<sup>2</sup> environ et un local commercial pour une surface utile de 100 m<sup>2</sup> environ,
- un droit d'entrée s'élevant à 653 505 €,
- le paiement de 1 € les 40 premières années du bail (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- le paiement d'un loyer annuel de 26 181 € à compter de la 41<sup>ème</sup> année du bail. Ce loyer sera révisé annuellement à compter de la 42<sup>ème</sup> année, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques mais dans la limite de 30 % de la variation de cet indice,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 93 278 € HT, hors actualisation.

Il s'avère que ledit bien, acquis par acte authentique du 1<sup>er</sup> mars 2021 suite à préemption, est atteint de désordres structurels importants qui le fragilisent. Au vu du rapport du 23 mars 2022 rendu par l'expert judiciaire mandaté par le Tribunal judiciaire de Lyon, ces désordres nécessitent d'importants travaux de consolidation ainsi que l'indemnisation pour perte d'exploitation pendant les travaux du restaurant installé au rez-de-chaussée de l'immeuble. L'intégralité du coût sera pris en charge par l'OPH Grand Lyon habitat au titre du bail emphytéotique.

Il y a donc lieu de modifier les conditions financières du bail consenti à l'OPH Grand Lyon habitat afin d'équilibrer l'opération.

## II - Nouvelles modalités du bail emphytéotique

Les nouvelles modalités du bail emphytéotique sont les suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 46 160 €,

- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 700 623 € HT, hors actualisation, incluant les honoraires de l'expert judiciaire et l'indemnisation pour perte d'exploitation du restaurateur.

Les autres modalités figurant dans la délibération du Conseil n° 2020-0346 du 14 décembre 2020 restent inchangées.

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'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.

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<sup>ème</sup> 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 23 avril 2024, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

### DELIBERE

#### 1° - Approuve :

a) - la modification de la délibération du Conseil n° 2020-0346 du 14 décembre 2020,

b) - les nouvelles modalités de mise à disposition par bail emphytéotique d'une durée de 65 ans au profit de l'OPH Grand Lyon habitat de l'immeuble situé 223 avenue Lacassagne à Lyon 3ème, 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 46 160 €, 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 : 9 juillet 2024**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240708-323537-DE-1-1 Date de télétransmission : 9 juillet 2024 Date de réception préfecture : 9 juillet 2024
---