

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

Commission permanente du 8 juillet 2024

Délibération n° CP-2024-3587

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 5ème

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'entreprise sociale de l'habitat (ESH) Sollar, de six lots de copropriété situés 17 rue Ferrachat - Annulation de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété

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-2024-3587**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 5ème

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'entreprise sociale de l'habitat (ESH) Sollar, de six lots de copropriété situés 17 rue Ferrachat - Annulation de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété

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

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 arrêté du Président n° 2024-04-30-R-0323 du 30 avril 2024, 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 six lots de copropriété situés 17 rue Ferrachat à Lyon 5ème.

II - Désignation des biens mis à bail

Il s'agit des lots de copropriété suivants :

- lot n° 1 : un local commercial en rez-de-chaussée et sous-sol représentant 180/1000 des parties communes générales,
- lot n° 2 : un appartement au 1^{er} étage représentant 180/1000 des parties communes générales,
- lot n° 3 : un appartement au 2^{ème} étage représentant 180/1000 des parties communes générales,
- lot n° 4 : un appartement au 3^{ème} étage représentant 180/1000 des parties communes générales,
- lot n° 5 : un appartement au 4^{ème} étage représentant 180/1000 des parties communes générales,
- lot n° 6 : un appartement au 5^{ème} étage représentant 100/1000 des parties communes générales,

le tout bâti sur terrain propre cadastré AK 43 d'une superficie de 65 m², situé 17 rue Ferrachat à Lyon 5ème.

Ces lots constituant l'intégralité de l'immeuble, il y a lieu d'annuler l'état descriptif de division et le règlement de copropriété dudit immeuble.

III - Conditions financières

Cet immeuble, acquis pour un montant 985 000 €, sera mis à la disposition de l'ESH Sollar dont le programme permettra la réalisation de deux logements en mode de financement prêt locatif à usage social pour une surface utile d'environ 83 m², deux logements en mode financement prêt locatif aidé d'intégration pour une surface utile d'environ 92 m² et un local commercial pour une surface utile d'environ 75 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans le 5ème arrondissement de Lyon qui en compte 16,94 %.

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 400 000 €,
- 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 10 000 € à compter de la 41^{ème} année du bail. Ce loyer sera révisé annuellement à compter de la 42^{ème} 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, dans la limite de 30 % de la variation de cet indice,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 340 000 € HT, hors actualisation.

Le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Métropole en aura, elle-même, la jouissance, à savoir à la date d'acquisition des lots de copropriété.

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 15 mai 2024, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) la mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique d'une durée de 65 ans au profit de l'ESH Sollar, de six lots de copropriété n° 1, 2, 3, 4, 5 et 6 sur la parcelle cadastrée AK 43, situés 17 rue Ferrachat à Lyon 5ème, selon les conditions énoncées ci-dessus en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux,

b) l'annulation de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété dudit immeuble.

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 400 040 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2024 - chapitre 77 - opération n° OP14O7868.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 9 juillet 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240708-323527-DE-1-1 Date de télétransmission : 9 juillet 2024 Date de réception préfecture : 9 juillet 2024
