

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 24 juin 2024

Délibération n° 2024-2368

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Genis-les-Ollières

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition à titre onéreux par bail à construction, au profit de l'office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, d'une maison d'habitation bâtie sur la parcelle cadastrée AB 118 et la moitié des droits indivis de la parcelle cadastrée AB 119, situés 72 avenue Marcel Mérieux

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 : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 7 juin 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Caroline Lagarde

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, M. P. Athanaze, Mme C. Augey, M. M. Azcué, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, M. L. Barge, M. N. Barla, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blache, Mme S. Blachère, M. P. Blanchard, M. Y. Blein, Mme L. Boffet, Mme D. Borbon, Mme Y. Bouagga, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme M-C. Burricand, Mme M-A. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, Mme S. Chadier, M. P. Chambon, M. M. Chihi, M. P. Cochet, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. H. Dalby, M. J-L. Da Passano, M. P. David, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme F. Delaunay, M. G-L. Devinaz, M. M. Diop, M. I. Doganel, M. G. Doucet, Mme V. Dubois Bertrand, Mme F. Dubot, Mme C. Dupuy, Mme H. Duvivier, Mme M. Edery, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, Mme N. Georgel, M. C. Geourjon, M. C. Girard, Mme V. Giromagny, M. S. Godinot, M. S. Gomez, M. M. Grivel, Mme A. Groperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme M. Guerin, M. T. Haon, Mme S. Hémain, Mme B. Jannot, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, Mme M. Lecerf, M. M. Le Faou, M. L. Legendre, M. J-M. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. C. Marguin, M. R. Marion, M. P-A. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme J. Percet, M. É. Perez, Mme I. Perriet-Roux, Mme N. Perrin-Gilbert, Mme I. Petiot, M. G. Petit, Mme M. Picard, Mme M. Picot, M. G. Pillon, Mme S. Popoff, M. E. Portier, Mme C. Pouzergue, Mme É. Prost, M. C. Quiniou, M. J. Ranc, M. M. Rantonnet, M. J-C. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, Mme S. Runel, Mme M. Saint-Cyr, Mme V. Sarselli, Mme J. Sechaud, M. L. Seguin, M. J-J. Sellès, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subai, M. F. Thevenieau, M. Y-M. Uhlrich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, M. É. Vergiat, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme, Mme S. Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme F. Asti-Lapperrière (pouvoir à M. M. Grivel), Mme F. Bouzerda (pouvoir à M. P. Chambon), Mme C. Burillon (pouvoir à M. R. Brumm), M. P. Charmot (pouvoir à M. L. Seguin), M. G. Corazzol (pouvoir à M. Y. Blein).

Conseil du 24 juin 2024**Délibération n° 2024-2368**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Genis-les-Ollières

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition à titre onéreux par bail à construction, au profit de l'office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, d'une maison d'habitation bâtie sur la parcelle cadastrée AB 118 et la moitié des droits indivis de la parcelle cadastrée AB 119, situés 72 avenue Marcel Mérieux

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 5 juin 2024, exposant ce qui suit :

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 courrier en date du 12 février 2024, l'OPH Grand Lyon habitat a sollicité la Métropole afin qu'elle exerce son droit de préemption à l'occasion de la vente d'une maison d'habitation bâtie sur la parcelle cadastrée AB 118 et la moitié des droits indivis de la parcelle cadastrée AB 119, situés 72 avenue Marcel Mérieux à Saint-Genis-Les-Ollières en vue de sa mise à disposition par bail à construction.

Par arrêté du Président n° 2024-01-22-R-0060 du 22 janvier 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 desdits biens.

II - Désignation des biens mis à bail à construction

Il est ainsi proposé la mise à disposition par bail à construction, au profit de l'OPH Grand Lyon habitat des biens suivants :

- une maison d'habitation élevée sur deux niveaux, d'une surface habitable de 170 m²,
- une dépendance à usage de garage,
- le tout bâti sur terrain propre cadastré AB 118, d'une superficie totale de 1 500 m², situé 72 avenue Marcel Mérieux à Saint-Genis-les-Ollières,
- ainsi que la moitié des droits indivis de la parcelle cadastrée AB 119, d'une superficie totale de 340 m², située 72 avenue Marcel Mérieux à Saint-Genis-les-Ollières.

III - Conditions financières

Ces biens acquis libres, pour un montant de 380 000 €, seront mis à la disposition de l'OPH Grand Lyon habitat dont le projet de démolition et reconstruction permettra la réalisation de trois logements sociaux en prêt locatif aidé d'intégration, pour une surface utile de 194,75 m², et de quatre logements sociaux en mode de financement prêt locatif à usage social pour une surface utile de 289,75 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans la commune de Saint-Genis-les-Ollières qui en compte 13,09 %.

La mise à disposition de ces biens se fera par bail à construction d'une durée de 65 ans, selon les modalités suivantes :

- l'absence de droit d'entrée,
- le paiement d'un loyer annuel de 1 € pendant les 65 années du bail,
- la réalisation par le preneur des travaux de démolition et reconstruction à hauteur de 775 200 € HT,
- le preneur aura la jouissance des biens, objet du bail, à la date à laquelle la Métropole aura la jouissance du bien en cause.

La direction de l'immobilier de l'État (DIE), consultée sur les modalités de mise à disposition des biens 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^{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 23 février 2024, 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 à construction d'une durée de 65 ans au profit de l'OPH Grand Lyon habitat, d'une maison d'habitation bâtie sur la parcelle cadastrée AB 118 et la moitié des droits indivis de la parcelle cadastrée AB 119, situés 72 avenue Marcel Mérieux à Saint-Genis-les-Ollières, 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 66 €, 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 : 25 juin 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240624-321328-DE-1-1 Date de télétransmission : 25 juin 2024 Date de réception préfecture : 25 juin 2024
