

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 11 mars 2024

Délibération n° 2024-2275

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 7ème

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, d'un immeuble situé 32 rue de l'Université

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Béatrice Vessiller

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 23 février 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Fanny Dubot

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, 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, 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 F. Bouzerda, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme C. Burillon, Mme M-C. Burriland, Mme M-A. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, Mme S. Chadier, M. P. Chambon, M. P. Charmot, M. M. Chihi, M. P. Cochet, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, M. G. Corazzol, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. H. Dalby, M. P. David, M. R. Debû, 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 Dromain, 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. A. Galliano, 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 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. 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, Mme C. Subaï, 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. Benahmed (pouvoir à Mme C. Creuze), M. J-L. Da Passano (pouvoir à M. D. Kimelfeld), Mme N. Dehan (pouvoir à Mme F. Dubot), Mme I. Perriet-Roux (pouvoir à M. Y. Blein), M. J. Smati (pouvoir à Mme C. Dupuy).

Conseil du 11 mars 2024**Délibération n° 2024-2275**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 7ème

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, d'un immeuble situé 32 rue de l'Université

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 21 février 2024, exposant ce qui suit :

I - Contexte et désignation du bien

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.

Dans le cadre de la politique tendant à favoriser la production de logements sociaux dans les communes déficitaires, la Métropole de Lyon a approuvé, par délibération de la Commission permanente n° CP-2023-2932 du 20 novembre 2023, l'acquisition d'un immeuble situé 32 rue de l'Université à Lyon 7ème, édifié de rez-de-chaussée sur caves + greniers, comprenant un local commercial, entresol avec un logement et quatre étages comprenant 12 logements occupés pour une surface habitable totale de 343,75 m². Le local commercial, d'une surface de 98,04 m², en activité, occupe l'intégralité du rez-de-chaussée.

Par ailleurs, il convient de préciser que ce bâtiment, principalement cadastré AX 3, semble empiéter sur la parcelle contiguë cadastrée AX 4, au regard des plans du cadastre.

Un géomètre, mandaté par le vendeur, a effectué des recherches, notamment sur les mutations et constructions des années 1800, qui ont abouti à l'existence d'une erreur de la représentation cadastrale.

Par conséquent, l'acquisition par la Métropole du bâtiment en cause se fera sous la condition suspensive de régularisation de cette erreur auprès du cadastre, aux frais du vendeur.

II - Projet et conditions financières

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre d'une mise à disposition par bail emphytéotique d'une durée de 65 ans, au profit de l'OPH Grand Lyon habitat dont le programme permettra la réalisation d'une opération de logement social visant à la création de huit logements en mode de financement prêt locatif à usage social, pour une surface utile de 258,69 m², et quatre logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration, pour une surface utile de 107,06 m², ainsi qu'un local en rez-de-chaussée.

Cette acquisition 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 à Lyon 7ème qui en compte 21,24 %.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 642 086 €,
- absence de redevance,
- le paiement de 1 € pendant toute la durée du bail (soit 65 €), payable avec le droit d'entrée,
- la réalisation, par le preneur, des travaux de réhabilitation à hauteur de 663 250 € HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Métropole aura, elle-même, la jouissance du bien en cause.

Si pendant la durée du bail, le bailleur décide de céder l'immeuble, le preneur aura la faculté de l'acquérir prioritairement.

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^{ème} année, ne peut aboutir qu'à un loyer supérieur à celui proposé par le preneur au bailleur.

À l'issue du bail, le bien reviendra à la Métropole sans indemnité ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 18 juillet 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 emphytéotique d'une durée de 65 ans au profit de l'OPH Grand Lyon habitat, d'un immeuble situé 32 rue de l'Université à Lyon 7^{ème}, 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 642 151 €, 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 : 12 mars 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240311-311401-DE-1-1 Date de télétransmission : 12 mars 2024 Date de réception préfecture : 12 mars 2024
