



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **16 novembre 2020**

Décision n° **CP-2020-0309**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 6°

objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société anonyme de construction de la Ville de Lyon (SACVL), de l'immeuble situé 53 rue Masséna

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

Date de convocation de la Commission permanente : Jeudi 29 octobre 2020

Secrétaire élu : Madame Claire Brossaud

Affiché le : Mardi 17 novembre 2020

Présents : M. Bernard, Mmes Baume, Vessiller, M. Payre, Mme Picard, M. Kohlhaas, Mme Geoffroy, M. Van Styvendael, Mme Vacher, M. Artigny, Mme Khelifi, M. Athanaze, Mme Moreira, M. Bagnon, Mme Groperrin, M. Camus, Mme Hemain, M. Longueval, Mme Boffet, MM. Blanchard, Guelpa-Bonaro, Mme Dromain, MM. Ben Itah, Badouard, Mme Brunel Vieira, M. Marion, Mme Runel, M. Debû, Mme Fréty, M. Ray, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, Mme Brossaud, M. Boumertit, Mme Dehan, M. Bub, Mme Collin, M. Cochet, Mme Sarselli, M. Gascon, Mme Fautra, M. Vincendet, Mme Pouzergue, M. Charmot, Mme Croizier, M. Bréaud, Mme Nachury, M. Buffet, Mme Crespy, M. Seguin, Mme Corsale, MM. Lassagne, Kimelfeld, Mme Picot, M. Da Passano, Mme Panassier, MM. Kabalo, Grivel, Mme Asti-Lapperrière, M. Vincent, Mme Fournillon, M. Pelaez, Mme Sibeud, M. Geourjon, Mme Frier.

Absents excusés : Mme Petiot (pouvoir à M. Badouard).

Commission permanente du 16 novembre 2020**Décision n° CP-2020-0309**

commission principale :	urbanisme, habitat, logement et politique de la ville
commune (s) :	Lyon 6°
objet :	Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société anonyme de construction de la Ville de Lyon (SACVL), de l'immeuble situé 53 rue Masséna
service :	Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 28 octobre 2020, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, 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.

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 emphytéotique.

Par arrêté n° 2020-08-19-R-0623 du 19 août 2020, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption en vue de la production d'une nouvelle offre de logement social à l'occasion de la vente :

- d'un immeuble sur rue en R+3 avec caves, comprenant 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'une surface utile totale d'environ 168,54 m² et 8 logements aux étages d'une surface utile totale d'environ 394,57 m²,
- ainsi que de la parcelle de terrain de 346 m² cadastrée BD 24 sur laquelle est édifié cet immeuble,

Le tout situé 53 rue Masséna à Lyon 6°.

Cet immeuble acquis pour un montant 2 590 000 € serait mis à la disposition de la SACVL dont le programme permettra de développer une offre de logement social sur la base de 5 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface utile de 301,43 m², de 3 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface utile de 93,14 m² et de 2 locaux commerciaux d'une surface utile de 168,54 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans le 6^{ème} arrondissement de Lyon qui en compte 11,22 %.

II - Conditions financières

Cette mise à disposition de l'immeuble se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 1 295 000 €,
- le paiement d'un loyer annuel de 1 € symbolique pendant les 40 premières années (soit 40 €) payable avec le droit d'entrée,
- un loyer annuel de 5 000 € 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 (INSEE) 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 des travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 224 250 € HT.

Le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à compter du jour de la signature de l'acte d'acquisition par la Métropole.

La direction de l'immobilier de l'État (DIE), consultée sur les modalités de mise à disposition du bien, à savoir sur la durée du bail, le montant du droit d'entrée, le paiement de 1 € symbolique pendant les 40 premières années et sur le paiement du loyer annuel pendant les 15 dernières années, a donné son accord sur les 3 premières conditions, mais indique un loyer à payer pendant les 15 dernières années supérieur à celui que le preneur s'engage à verser au bailleur.

Le montant proposé par le preneur, inférieur à celui qu'indique l'administration fiscale, se justifie, d'une part, par la mission d'intérêt général assumée par les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) parmi lesquels la SACVL, 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, notamment au regard du coût total des travaux à réaliser.

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 aux travaux et au remboursement de la totalité des emprunts restant à supporter jusqu'à la 55^{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 ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 2 octobre 2020, figurant en pièce jointe ;

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

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans au profit de la SACVL, de l'immeuble situé 53 rue Masséna à Lyon 6°, cadastré BD 24, selon les conditions énoncées ci-dessus, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

2° - Autorise monsieur le Président à signer, le moment venu, ledit bail, à accomplir toutes démarches et à signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

3° - La recette de fonctionnement en résultant, soit 1 295 040 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2020 - chapitre 75 - opération n° 0P14O4506.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 17 novembre 2020.