

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **11 juillet 2016**

Décision n° **CP-2016-1020**

commune (s) : Limonest

objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Alliade habitat, d'immeubles situés 294 et 298, avenue du Général de Gaulle

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Crimier

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation de la Commission permanente : mercredi 29 juin 2016

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 12 juillet 2016

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mme Vessiller, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : Mme Guillemot (pouvoir à M. Kimelfeld).

Absents non excusés : Mme Cardona, M. Pouzol.

Commission permanente du 11 juillet 2016**Décision n° CP-2016-1020**

commune (s) : Limonest

objet : **Habitat - Logement social - Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Alliade habitat, d'immeubles situés 294 et 298, avenue du Général de Gaulle**

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 23 juin 2016, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.6.

Par délibération du Conseil n° 2004-1993 du 12 juillet 2004, la Communauté urbaine de Lyon, devenue Métropole de Lyon au 1er janvier 2015, 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 décisions de la Commission permanente n° CP-2015-0561 du 7 décembre 2015 et CP-2016-0811 du 11 avril 2016, la Métropole a, respectivement, approuvé l'acquisition des immeubles ci-dessous désignés et situés 294 et 298, avenue du Général de Gaulle à Limonest, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux :

- un immeuble de 3 étages sur rez-de-chaussée, constitué d'un local commercial au rez-de-chaussée et de 3 logements, édifié sur une parcelle de terrain de 60 mètres carrés, cadastrée C 736, acquis pour un montant de 295 000 €, appartenant à la SCI Game et situé 294, avenue du Général de Gaulle à Limonest,

- un immeuble de 3 étages sur rez-de-chaussée, constitué d'un local commercial et de 3 appartements, édifié sur une parcelle de terrain de 70 mètres carrés, cadastré C 738, acquis pour un montant de 485 000 €, appartenant à la SCI Alf, à madame Beauverd et à monsieur Goursat et situé 298, avenue du Général de Gaulle à Limonest.

Ces immeubles seraient mis à la disposition d'Alliade habitat dont le programme permettra la réalisation de 6 logements dont 4 financés en mode prêt locatif social (PLS) et 2 financés en mode prêt locatif à usage social (PLUS). Cette opportunité permettrait la création d'une offre de logement social dans une commune déficitaire (15,73 % au 1er janvier 2014).

Cette mise à disposition de ces immeubles, se ferait pas bail emphytéotique d'une durée de 65 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 390 000 €,

- le paiement de un euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,

- les 25 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 5 000 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42^e année, en fonction de la variation du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), mais dans la limite de 30 % de la variation de cet indice,

-la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 320 000 €HT,

- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Métropole de Lyon aura elle-même la jouissance de ces biens, soit au paiement du prix.

La direction de France domaine, 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 un euro 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 25 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 HLM parmi lesquels Alliade habitat qui répond 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 qu'Alliade habitat prévoit d'encaisser 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 France domaine ne prenant pas en compte dans le montage global les frais en charges correspondant, notamment aux travaux et au remboursement de la totalité des emprunts restant à supporter jusqu'à la 65^e 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.

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

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 10 décembre 2015, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit d'Alliade habitat, des immeubles situés 294 et 298, avenue du Général de Gaulle à Limonest cadastrés C 736 et C 732, selon les conditions énoncées ci-dessus et dans le cadre de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

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

3° - La recette de 390 040 € en résultant sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2016 - compte 752 - fonction 581- opération n° OP14O4502.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 12 juillet 2016.