



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

Commission permanente du **13 décembre 2016**

Décision n° **CP-2016-1346**

commune (s) : Lyon 5°

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, de 2 immeubles situés 64, rue Saint-Georges et 17, montée des Epies

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 : vendredi 2 décembre 2016

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mercredi 14 décembre 2016

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

Absents excusés : MM. Galliano, Colin, Bernard.

Absents non excusés : M. Barge.

**Commission permanente du 13 décembre 2016****Décision n° CP-2016-1346**

commune (s) : Lyon 5°

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, de 2 immeubles situés 64, rue Saint-Georges et 17, montée des Epies**

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

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015 modifiée, 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 la disposition des maîtres d'ouvrages sociaux sous forme de bail emphytéotique.

Par arrêtés n° 2016-08-08-R-0569 et 2016-08-08-R-0570 du 8 août 2016, 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 2 immeubles en R+5 et R+1. L'ensemble est composé de 10 logements et un local professionnel d'une surface utile totale d'environ 466 mètres carrés,

- ainsi que de la parcelle de terrain de 366 mètres carrés sur laquelle sont édifiés ces immeubles,

le tout situé 64, rue Saint-Georges et 17, montée des Epies à Lyon 5° étant cadastré AP 37.

Ces immeubles acquis pour un montant total de 1 455 000 € seraient mis à la disposition de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, dont le programme permettra la réalisation de 7 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface utile de 308 mètres carrés, de 3 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface utile de 134 mètres carrés et d'un local professionnel pour une surface utile de 30 mètres carrés.

La 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 420 308 €,

- le paiement d'un loyer annuel de un euro symbolique pendant les 55 ans (soit 55 €), payable avec le droit d'entrée,

- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 394 961 € HT,

- le preneur aura la jouissance des biens, objets du bail, à la date à laquelle la Métropole aura la jouissance des biens en cause, soit le jour où la Métropole aura payé l'acquisition des immeubles situés 64, rue Saint-Georges et 17, montée des Epies à Lyon 5°.

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 relatif au loyer annuel pendant les 55 dernières années, a donné son accord sur les 2 premières conditions, mais indique un loyer à payer pendant les 55 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 l'Office public de l'habitat (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, 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 et charges correspondant notamment aux travaux et au remboursement de la totalité des emprunts restant à supporter jusqu'à la 55<sup>e</sup> 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.

A 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 18 août 2016, figurant en pièce jointe ;

#### DECIDE

**1° - Approuve** la mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, des immeubles situés 64, rue Saint-Georges et 17, montée des Epies à Lyon 5<sup>e</sup>, 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** totale de 420 363 € en résultant sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2016 - compte 752 - fonction 581 - opération n° 0P14O4502.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 14 décembre 2016.**