

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **13 février 2017**

Décision n° **CP-2017-1461**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Habitat et Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat, de l'immeuble situé 70, rue Léon Blum

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 3 février 2017

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 14 février 2017

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. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : MM. Galliano (pouvoir à M. Abadie), Vesco (pouvoir à M. Bernard).

Commission permanente du 13 février 2017**Décision n° CP-2017-1461**

objet : **Habitat et Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat, de l'immeuble situé 70, rue Léon Blum**

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 1 février 2017, 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 2014, 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 décision de la Commission permanente n° CP-2016-1338 du 13 décembre 2016, la Métropole a approuvé l'acquisition de l'immeuble situé 70, rue Léon Blum à Villeurbanne appartenant à la SCI "Le Roitelet", en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Cette acquisition s'inscrivait dans le cadre de la résorption de l'habitat indigne. Cet immeuble dégradé est suivi dans le cadre du programme d'intérêt général (PIG) "immeuble sensible" depuis de nombreuses années sans qu'aucune sortie opérationnelle n'ait été trouvée. Plusieurs procédures ont été mises en œuvre pour tenter de contraindre le propriétaire à remettre en état (arrêté de péril, insalubrité remédiable, mesure d'urgence (plomberie, électricité)).

Il s'agit d'un immeuble de 3 niveaux sur rez-de-chaussée, comprenant 9 appartements et 2 commerces, entièrement occupé.

Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 406 mètres carrés, cadastrée CI 281, acquis pour un montant de 927 000 €.

Cet immeuble serait mis à la disposition de l'Office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat, dont le programme consiste en la réhabilitation complète de l'immeuble et la réalisation de 8 logements dont 6 financés en mode de prêt locatif à usage social (PLUS) d'une surface utile de 320 mètres carrés et 2 financés en mode de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) d'une surface utile de 91 mètres carrés.

Cette mise à disposition de l'immeuble se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 60 ans, selon les modalités dérogatoires suivantes, définies selon le contrat de plan signé entre la Métropole et l'OPH Est Métropole habitat :

- pas de paiement de droit d'entrée,
- le paiement d'un euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable à la signature de l'acte,
- les 20 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 1 400 €, 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, hors honoraires, à hauteur de 804 678 € HT,

- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail à la date à laquelle la Métropole aura la jouissance du bien en cause, soit le jour où la Métropole aura payé l'acquisition de l'immeuble situé 70, rue Léon Blum à Villeurbanne.

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 d'un euro symbolique pendant les 40 premières années et sur le paiement du loyer annuel pendant les 20 dernières années, a donné son accord sur les 3 premières conditions, mais indique un loyer à payer pendant les 20 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'OPH Est Métropole 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 l'OPH Est Métropole habitat ne permet pas de couvrir un loyer au titre de la mise à disposition supérieur, 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 60^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.

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 5 octobre 2016, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat, de l'immeuble situé 70, rue Léon Blum à Villeurbanne, selon les conditions énoncées ci-dessus, 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, à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

3° - La recette de 40 € en résultant sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2017 - compte 752 - fonction 552 - opération n° 0P14O5063.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 14 février 2017.