

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **14 septembre 2020**

Décision n° **CP-2020-0114**

commune (s) : Lyon 1er

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 3 rue Pouteau

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 : vendredi 28 août 2020

Secrétaire élu : Madame Lucie Vacher

Affiché le : mardi 15 septembre 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, M. Blanchard, Mme Petiot, M. Guelpa-Bonaro, Mme Dromain, MM. Ben Itah, Badouard, Mme Brunel Vieira, M. Marion, Mme Runel, M. Debû, Mmes Frety, Benahmed, M. Benzeghiba, Mme Brossaud, M. Boumertit, Mmes Dehan, 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, MM. Seguin, 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 : MM. Ray (pouvoir à Mme Brunel Vieira), Bub (pouvoir à M. Badouard), Mme Corsale (pouvoir à M. Gascon).

Commission permanente du 14 septembre 2020**Décision n° CP-2020-0114**

commission principale :	urbanisme, habitat, logement et politique de la ville
commune (s) :	Lyon 1er
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 3 rue Pouteau
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 25 août 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° 2020-03-16-R-0316 du 16 mars 2020, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption, à l'occasion de la vente d'un immeuble situé 3 rue Pouteau à Lyon 1^{er}.

II - Désignation du bien

Il s'agit d'un immeuble ancien élevé de 6 niveaux + caves en sous-sol, comprenant 21 logements dont 7 vacants et 14 occupés pour une surface habitable d'environ 977 m², le tout cadastré AO 41 et AO 42, d'une superficie totale de 276 m².

III - Conditions financières

Cet immeuble, acquis pour un montant total de 3 056 600 € serait mis à la disposition de l'OPH Grand Lyon habitat, dont le programme permettra la réhabilitation lourde de 14 logements en mode financement prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface utile de 710,66 m² et 6 logements en mode financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface utile de 266,66 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux à Lyon 1^{er} qui en compte 17,79 %.

Cette mise à disposition de l'immeuble se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 65 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 1 015 966 €,
- le paiement de 1 € symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- les 25 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 4 046 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42^{ème} 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 859 663 € 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 la date à laquelle la Métropole aura payé l'acquisition dudit bien.

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 toute la durée du bail, a donné son accord sur les deux premières conditions, mais indique un loyer à payer 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 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 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 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 65^{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.

A 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 23 avril 2020, figurant en pièce jointe ;

Où 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 65 ans au profit de l'OPH Grand Lyon habitat, d'un immeuble cadastré AO 41 et AO 42, situé 3 rue Pouteau à Lyon 1^{er}, selon les conditions énoncées ci-dessus, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

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

3° - La recette de fonctionnement en résultant, soit 1 016 006 € 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 : 15 septembre 2020.