



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **18 juin 2018**

Décision n° **CP-2018-2497**

commune (s) : Lyon 1er

objet : Plan de cession - Habitat - Mise à disposition à Alliadé habitat, par bail emphytéotique, de lots situés dans l'immeuble en copropriété 3 rue du Plâtre

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

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Geoffroy

Président : Monsieur David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 8 juin 2018

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 19 juin 2018

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Eymard, Mme Rabatel, MM. Bernard, Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, M. Jacquet, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco.

Absents excusés : Mme Picot (pouvoir à Mme Peillon), MM. Galliano, Barral, Mme Poulain (pouvoir à Mme Glatard), M. Chabrier.

Absents non excusés : M. Barge.

Commission permanente du 18 juin 2018**Décision n° CP-2018-2497**

commune (s) : Lyon 1er

objet : **Plan de cession - Habitat - Mise à disposition à Alliade habitat, par bail emphytéotique, de lots situés dans l'immeuble en copropriété 3 rue du Plâtre**

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 6 juin 2018, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, 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.

La Métropole de Lyon a acquis par actes des 16 juillet 1991, 5 juin 1991, 8 août 1990 et 25 mars 1992 respectivement, les biens ci-dessous désignés :

- un appartement au 3^{ème} étage formant le lot n° 23 et une cave (lot n° 33) acquis des conjoints Souchon-Chenet, ainsi que les 67/1 020 des parties communes attachés à ces lots,
- un appartement au 3^{ème} étage formant le lot n° 24 et une cave (lot n° 28) acquis de madame Lacombe, ainsi que les 68/1 020 des parties communes attachés à ces lots,
- un appartement au 2^{ème} étage formant le lot n° 21 et une cave (lot n° 31) acquis des époux Bouchet, ainsi que les 77/1 020 des parties communes attachés à ces lots,
- un appartement au 2^{ème} étage formant le lot n° 22 et une cave (lot n° 30) acquis des conjoints Rattoni, ainsi que les 77/1 020 des parties communes attachés à ces lots.

Ces biens ont été acquis initialement en vue de l'élargissement de la rue du Plâtre à Lyon 1er. Ce projet est aujourd'hui abandonné.

Conformément aux principes retenus dans le cadre du plan de cession, les biens dépourvus de projet peuvent être réorientés au regard des différentes politiques publiques conduites par la Métropole.

A cet effet, ces lots seraient mis à la disposition d'Alliade habitat, dont le programme envisagé permettra la réhabilitation desdits biens en mode financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) adapté pour une surface utile de 174 m². Ces logements seront destinés à des jeunes en parcours d'insertion. Alliade habitat a travaillé un projet d'habitat spécifique en lien avec le comité local pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ) de Lyon et Entre2Toits.

Cette mise à disposition se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 75 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 178 000 €,
- le paiement d'un euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- les 35 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 5 000 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42^{ème} année en fonction de la variation de l'indice 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 230 200 € HT.

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 d'un euro symbolique pendant les 40 premières années et sur le paiement du loyer annuel pendant les 35 dernières années, a donné son accord sur les 3 premières conditions, mais indique un loyer à payer pendant les 35 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, 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 qu'Alliade habitat prévoit d'encaisser, 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 montant global les frais et charges correspondant, notamment aux travaux et au remboursement de la totalité des emprunts restant à supporter jusqu'à la 75^{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 ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 18 mai 2018, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, d'une durée de 75 ans, au profit d'Alliade habitat, de 4 appartements, libres de toute location ou occupation, et 4 caves, situés dans l'immeuble en copropriété 3 rue du Plâtre à Lyon 1er.

Cette mise à disposition s'effectuerait dans le cadre de l'optimisation de la gestion de son patrimoine et dans 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 à signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

3° - La recette de 178 040 € sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2018 - chapitre 75 - fonction 581 - opération n° 0P14O4504.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 19 juin 2018.