



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **23 mai 2016**

Décision n° **CP-2016-0916**

commune (s) : Lyon 4°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, d'un immeuble situé 11, rue Dumont

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 13 mai 2016

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 24 mai 2016

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

Absents excusés : M. Brumm, Mme Frier.

Commission permanente du 23 mai 2016**Décision n° CP-2016-0916**

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, d'un immeuble situé 11, rue Dumont**

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 10 mai 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 la disposition des maîtres d'ouvrages sociaux sous forme de bail emphytéotique.

Par arrêté n° 2016-03-07-R-0184 en date du 7 mars 2016, la Métropole a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de l'immeuble situé 11, rue Dumont à Lyon 4°, en vue de la production d'une nouvelle offre de logement social.

Il s'agit d'un immeuble à dominante d'habitation composé de 2 corps de bâtiments, l'un en R + 1 sur rue et R + 2 sur cour, donnant sur le 11, rue Dumont et l'autre, en R + 1 portant sur le 10, passage Dumont. L'ensemble comprenant 6 logements, d'une surface habitable totale d'environ 153 mètres carrés et d'un local professionnel en rez-de-chaussée, d'une surface utile d'environ 42 mètres carrés. Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 151 mètres carrés, cadastrée AT 108.

Cet immeuble serait mis à la disposition de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, dont le programme permettra la réalisation de 4 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface utile de 84,41 mètres carrés et de 2 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface utile de 68,24 mètres carrés.

Cette 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 392 700 €
- le paiement de un euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 12 056 € à partir de la 41° année, indexé à compter de la 42° 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 d'environ 103 812 € HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle le Métropole aura la jouissance du bien en cause, soit le jour où la Métropole aura payé l'acquisition de l'immeuble situé 11, rue Dumont à Lyon 4°.

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 15 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 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^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 31 mars 2016, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, de l'immeuble situé 11, rue Dumont à Lyon 4^e, 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 de 392 740 € en résultant sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2016 - opération n° OP14O4502 - compte 752 - fonction 581.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 24 mai 2016.