



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **5 octobre 2020**

Décision n° **CP-2020-0189**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 7°

objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société anonyme (SA) d'HLM immobilière Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 39 rue Creuzet

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 18 septembre 2020

Secrétaire élu : Madame Lucie Vacher

Affiché le : Mardi 6 octobre 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, Mme Fréty, M. Ray, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, Mme Brossaud, M. Boumertit, Mme Collin, M. Cochet, Mme Sarselli, M. Gascon, Mme Fautra, MM. Vincendet, Charmot, Mme Croizier, M. Bréaud, Mmes Nachury, Crespy, M. Seguin, Mme Corsale, MM. Lassagne, Kimelfeld, Mme Picot, M. Da Passano, Mme Panassier, M. Grivel, Mme Asti-Lapperrière, M. Vincent, Mme Fournillon, MM. Pelaez, Geourjon, Mme Frier.

Absents excusés : Mmes Dehan (pouvoir à M. Badouard), Pouzergue (pouvoir à Mme Sarselli), M. Buffet (pouvoir à M. Gascon), Mme Sibeud (pouvoir à M. Pelaez).

Absents non excusés : MM. Bub, Kabalo.

Commission permanente du 5 octobre 2020**Décision n° CP-2020-0189**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Lyon 7°

objet : **Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société anonyme (SA) d'HLM immobilière Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 39 rue Creuzet**

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 16 septembre 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° 2020-06-30-R-0550 du 30 juin 2020, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente d'un immeuble situé 39 rue Creuzet à Lyon 7°.

II - Désignation du bien mis à bail

Il s'agit :

- d'un immeuble sur rue en R+5, avec caves, comprenant 12 logements d'une surface utile totale d'environ 499 m²,
- ainsi que de la parcelle de terrain de 117 m², cadastrée AY 59, sur laquelle est édifié cet immeuble,
- ainsi que de la parcelle de terrain de 46 m², cadastrée AY 174.

III - Conditions financières

Cet immeuble acquis occupé pour un montant de 2 117 000 € serait mis à la disposition de la SA d'HLM immobilière Rhône-Alpes dont le programme permettra la réalisation d'une nouvelle offre de logement social sur la base de 8 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface utile de 360,76 m² et de 4 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface utile de 161,91 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans le 7^{ème} arrondissement de Lyon qui en compte 19,86 %.

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 700 000 €,
- le paiement d'un loyer annuel de 1 € symbolique pendant toute la durée du bail (soit 65 €), payable avec le droit d'entrée,
- la réalisation par le preneur de travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 324 200 € HT.

Le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à compter du jour de la signature de l'acte d'acquisition par la Métropole.

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 2 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 la SA d'HLM immobilière Rhône-Alpes, 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 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 28 août 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 la SA d'HLM immobilière Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 39 rue Creuzet à Lyon 7°, cadastré AY 59 et AY 174, 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 fonctionnement en résultant, soit 700 065 €, 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 : 6 octobre 2020.