



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**  
**DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du **3 avril 2017**

Décision n° **CP-2017-1560**

commune (s) : Lyon 5°

objet : Habitat et logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique au profit de la Société anonyme (SA) d'HLM Cité Nouvelle, de l'immeuble situé 3, quai Fulchiron et 7, rue Monseigneur Lavarenne

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

**Rapporteur** : Madame la Vice-Présidente Laurent

**Président** : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 24 mars 2017

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 04 avril 2017

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

Absents excusés : MM. Galliano (pouvoir à M. Abadie), Passi, Crimier (pouvoir à Mme Laurent), Vesco (pouvoir à M. Bernard), Vincent (pouvoir à Mme Vullien), Mmes Rabatel, Piantoni.

**Commission permanente du 3 avril 2017****Décision n° CP-2017-1560**

objet : **Habitat et logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique au profit de la Société anonyme (SA) d'HLM Cité Nouvelle, de l'immeuble situé 3, quai Fulchiron et 7, rue Monseigneur Lavarenne**

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 20 mars 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 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° 2017-01-09-R-0016 du 9 janvier 2017, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption, en vue de la production d'une nouvelle offre de logement social, à l'occasion de la vente :

- d'un immeuble sur rue en R + entresol + 5 sur caves, contenant un local commercial en rez-de-chaussée d'une surface utile d'environ 86,74 mètres carrés et 6 logements aux étages d'une surface utile totale d'environ 389,77 mètres carrés,

- ainsi que de la parcelle de terrain de 94 mètres carrés sur laquelle est édifié cet immeuble,

le tout, situé 3, quai Fulchiron et 7, rue Monseigneur Lavarenne à Lyon 5°, étant cadastré AK 73.

Cet immeuble, acquis pour un montant de 1 500 000 €, serait mis à la disposition de la société anonyme (SA) d'HLM Cité Nouvelle dont le programme permettra la réalisation de 4 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface utile de 261,23 mètres carrés et de 2 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface utile de 128,54 mètres carrés et d'un local commercial, d'une surface utile d'environ 86,74 mètres carrés. Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logement social sur le 5° arrondissement de la Ville de Lyon qui en compte peu (13,41 %).

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 750 000 €,

- le paiement d'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 18 000 €, le loyer annuel sera révisé annuellement 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 243 800 €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 signé l'acte d'acquisition dudit bien.

France domaine, consulté 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 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 la SA d'HLM Cité Nouvelle, 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<sup>e</sup> 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 janvier 2017, figurant en pièce jointe ;

#### DECIDE

**1° - Approuve** la mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans au profit de la société anonyme (SA) d'HLM Cité Nouvelle, de l'immeuble situé 3, quai Fulchiron et 7, rue Monseigneur Lavarenne à Lyon 5<sup>e</sup>, 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 et à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

**3° - La recette** totale de 750 040 € sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2017 - compte 752 - fonction 581 - opération n° 0P14O4503.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 4 avril 2017.**

.  
. .  
.