



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

Commission permanente du **14 janvier 2019**

Décision n° **CP-2019-2867**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Habitat et logement social - Mise à disposition, à l'euro symbolique, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Lyon Métropole habitat (LMH), de l'immeuble situé 45-47 rue Paul Bert

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 4 janvier 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 15 janvier 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, M. Colin, 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, Barge, Eymard, Mmes Rabatel, Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco.

Absents excusés : MM. Charles, Barral (pouvoir à Mme Bouzerda), Bernard (pouvoir à Mme Peillon).

**Commission permanente du 14 janvier 2019****Décision n° CP-2019-2867**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Habitat et logement social - Mise à disposition, à l'euro symbolique, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Lyon Métropole habitat (LMH), de l'immeuble situé 45-47 rue Paul Bert**

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 2 janvier 2019, 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.

**I - Contexte**

La Métropole de Lyon est compétente en matière de lutte contre l'habitat indigne. A ce titre, l'immeuble en copropriété situé 45-47 rue Paul Bert à Lyon 3° et 237 à 239 rue Vendôme, cadastré AN 48, a été identifié en 2006 comme présentant des négligences d'entretien majeures.

Une procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation dite "carence" a finalement été initiée sur ce bien, en vue de capter l'ensemble des lots appartenant à des propriétaires privés. Il restait 6 lots, propriété de la SA d'HLM Gabriel Rosset dont l'acquisition, par la Métropole, a fait l'objet d'une approbation par décision de la Commission permanente n° CP-2018-2745 du 12 novembre 2018.

Aux termes de cette décision, il a été également approuvé l'annulation de l'état descriptif de division et règlement de copropriété de cet ensemble immobilier, et ce en vue de le mettre à disposition d'un organisme de logement social, dans le cadre d'un bail emphytéotique.

Le choix s'est porté sur l'OPH LMH dont le programme global est le suivant :

- d'une part, la démolition du bâtiment situé à l'angle du 45-47 rue Paul Bert et 237 rue Vendôme à Lyon 3° et construction d'un bâtiment comprenant 18 logements d'une surface de plancher totale prévisionnelle de 1 124 m<sup>2</sup> dont 16 logements en financement prêt locatif à usage social (PLUS) et 2 logements financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI),

- d'autre part, la réhabilitation de 5 logements déjà conventionnés en prêt locatif aidé très social (PLATS), situés au 47 rue Paul Bert à Lyon 3° et la création d'un logement en PLUS et de locaux commerciaux sur la base d'une surface de plancher prévisionnelle de 531 m<sup>2</sup>.

**II - Conditions financières**

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 € symbolique,
- absence de loyer,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 2 400 000 € HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Métropole aura acquis la jouissance de l'ensemble des lots.

La direction de France domaine, consultée sur les modalités de mise à disposition du bien, à savoir sur la durée du bail et le montant du droit d'entrée, a donné son accord sur les deux 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 LMH, 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 l'OPH LMH prévoit d'encaisser ne permet pas de couvrir un loyer supérieur 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 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<sup>ème</sup> année, ne peut aboutir qu'à un loyer supérieur.

Il est précisé que le bail pourrait être réalisé sous les conditions résolutoires suivantes :

- non-obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait concernant le programme visé ci-dessus,
- non-obtention d'une dérogation pour la non-réalisation de places de stationnement compte tenu du site (réalisation d'une rampe d'accès au sous-sol impossible étant considéré la taille du tènement), et la présence de la station de métro Place Guichard à moins de 500 m du projet,
- non-obtention des financements Ville de Lyon à hauteur de 35 €/m<sup>2</sup> minimum de surface utile et des subventions d'équilibre de la Métropole.

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 21 août 2018, figurant en pièce jointe ;

#### DECIDE

**1° - Approuve** la mise à disposition, à l'euro symbolique, par bail emphytéotique au profit de l'OPH LMH, de l'immeuble situé 45-47 rue Paul Bert à Lyon 3°, cadastré AN 48, selon les conditions énoncées ci-dessus, en vue de la réalisation d'une opération de logement social.

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

**3° - La recette** de fonctionnement en résultant, soit 1 €, sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2019 - chapitre 75 - opération n° 0P14O2683.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 15 janvier 2019.**