



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

Commission permanente du **3 avril 2017**

Décision n° **CP-2017-1559**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Habitat et logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, des lots n° 43 et 44 dans l'immeuble en copropriété situé 200-202, rue de Créqui

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-2017-1559**

objet : **Habitat et logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, des lots n° 43 et 44 dans l'immeuble en copropriété situé 200-202, rue de Créqui**

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.

**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 ailleurs, par décision du Bureau n° B-2012-3262 du 10 mai 2012, la Communauté urbaine s'est engagée dans la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) d'opérations de restauration immobilière sur 13 immeubles dans les 3° et 7° arrondissements de Lyon.

Dans le cadre de cette DUP, l'immeuble situé 200-202, rue de Créqui à Lyon 3°, cadastré AO 105, a été identifié comme devant faire l'objet de travaux surtout en parties communes.

**II - Les biens concernés**

Par arrêté n° 2016-12-19-R-0906 du 19 décembre 2016, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente du lot n° 44 dans l'immeuble situé 200-202, rue de Créqui, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Le lot n° 44 correspond à un studio de 21,30 mètres carrés situé au 3° étage ainsi que les 14/1 000° des parties communes générales attachés à ce lot.

**III - Le projet**

Ce lot serait mis à la disposition de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat dans le but de produire une nouvelle offre de logement social. Le bien, objet de la vente, en état non habitable au regard du règlement sanitaire départemental, serait réuni avec un logement contigu et vacant, actuellement propriété de la Métropole. Les 2 lots ainsi réunis permettraient ainsi de créer un logement habitable au regard de la réglementation.

Il s'agit du lot n° 43 correspondant à un studio de 18,96 mètres carrés situé au 3° étage ainsi que les 12/1 000° des parties communes générales attachés à ce lot.

La mise à disposition de ces 2 lots, au profit de l'OPH Grand Lyon habitat, se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 60 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 8 720 €,
- le paiement de un euro symbolique pendant 60 ans (soit 60 €), payable avec le droit d'entrée,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 44 330 € 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 en aura elle-même la jouissance.

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 de un euro symbolique pendant les 60 années du bail, a donné son accord sur les 3 premières conditions, mais indique un loyer à payer pendant les 60 années du bail 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 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 60<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 les lots, le preneur aura la faculté de les 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 23 janvier 2017, figurant en pièce jointe ;

#### DECIDE

**1° - Approuve** la mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, des lots n° 43 et 44 dans l'immeuble en copropriété situé 200-202, rue de Créqui à Lyon 3<sup>e</sup>, selon les conditions énoncées ci-dessus, dans le cadre du projet de développement du logement social sur ce secteur.

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

**3° - La recette** de 8 780 € en résultant sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2017 - compte 752 - fonction 552 - opération n° 0P14O2683.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

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