

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

Commission permanente du **2 février 2015**

Décision n° **CP-2015-0042**

commune (s) : Lyon 1er

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de la société Cité Nouvelle, d'une partie (volume 2) de l'immeuble situé 32 bis, passage Gonin/quai Saint-Vincent

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation de la Commission permanente : lundi 26 janvier 2015

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 3 février 2015

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Bret, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, M. Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, MM. Berthilier, Kepenekian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : Mme Vullien (pouvoir à M. Rousseau), MM. Da Passano, Passi, Brachet (pouvoir à M. Philip), Crimier (pouvoir à Mme Bouzerda), Vesco (pouvoir à M. Kepenekian), Rivalta (pouvoir à M. Bernard), Mme Frier, MM. Barge, Sellès.

Commission permanente du 2 février 2015**Décision n° CP-2015-0042**

| | |
|---------------|--|
| commune (s) : | Lyon 1er |
| objet : | Mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de la société Cité Nouvelle, d'une partie (volume 2) de l'immeuble situé 32 bis, passage Gonin/quai Saint-Vincent |
| 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 janvier 2015, 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 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° 2012-03-26-R-0113 du 26 mars 2012, la Communauté urbaine a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente du tènement immobilier situé, 32 bis, passage Gonin/quai Saint-Vincent à Lyon 1er, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit d'un tènement immobilier comprenant 3 bâtiments en R + 2 et R + 4 situés en façade de l'impasse et du passage Gonin. Ces bâtiments donnent sur une cour intérieure constituée de 2 terrasses sur 2 niveaux. L'immeuble comprend aussi des garages, avec accès par l'impasse Gonin, situés à la fois en rez-de-chaussée et en sous-sol de la cour intérieure.

Il est édifié sur une parcelle de terrain de 842 mètres carrés, cadastrée A13.

Ce tènement immobilier dépend actuellement d'une copropriété.

Afin de permettre aux deux copropriétaires de sortir du régime de la copropriété, il a été établi par un cabinet de géomètre une division en volumes à l'issue de laquelle le volume 2, comprenant les bâtiments et les terrasses, est devenu la pleine propriété de la Métropole de Lyon.

Par conséquent, ce volume 2 serait mis à la disposition de la société Cité Nouvelle dont le programme permettra la réhabilitation et la réalisation de 14 logements en prêt locatif à usage social (PLUS) et 5 logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) d'une surface habitable totale de 1 143 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 760 000 €
- 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 42 750 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42ème 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 de 1 288 650 €HT,

- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Métropole de Lyon aura la jouissance du bien en cause, soit le jour où la Métropole de Lyon aura payé l'acquisition de l'immeuble situé, 32 bis, passage Gonin/quai Saint-Vincent à Lyon 1er.

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 trois 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 société 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 la société Cité Nouvelle 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 55ème 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 de Lyon sans indemnité ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine rendu le 5 décembre 2014, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de la société Cité Nouvelle, d'une partie (volume 2) de l'immeuble situé, 32 bis, passage Gonin/quai Saint-Vincent à Lyon 1er, selon les conditions énoncées ci-dessus, dans le cadre 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 760 040 € sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2015 - opération n° 0P14O4501 - compte 752 - fonction 72.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 3 février 2015.