



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

Commission permanente du **12 novembre 2019**

Décision n° **CP-2019-3533**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit d'Adoma, de l'immeuble situé 9 rue des Petites Soeurs

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 : mercredi 30 octobre 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mercredi 13 novembre 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, MM. Barral, Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, M. Jacquet, Mmes Peillon, Jannot.

Absents excusés : M. Da Passano (pouvoir à M. Pouzol), Mmes Gandolfi, Frih, M. Vesco.

Absents non excusés : M. Chabrier.

**Commission permanente du 12 novembre 2019****Décision n° CP-2019-3533**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit d'Adoma, de l'immeuble situé 9 rue des Petites Soeurs**

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 25 octobre 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.

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.

**I - Contexte**

Par arrêté n° 2019-05-28-R-0447 du 28 mai 2019, 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 situé 9 rue des Petites Sœurs à Lyon 3°. En effet, ce bien fait l'objet d'une réservation pour programme de logements n° 11 au plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) approuvé, par délibération du Conseil n° 2019-3507 du 13 mai 2019, afin de réaliser 100 % des logements en prêt locatif à usage social (PLUS) et prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

**II - Désignation du bien mis à bail**

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation meublée comprenant :

- un bâtiment sur rue, élevé sur caves, de rez-de-chaussée, 2 étages et greniers,
- un bâtiment au nord-ouest du précédent, élevé sur caves, d'un rez-de chaussée et 2 étages,
- et 1 bâtiment au nord-ouest d'un simple rez-de-chaussée,
- avec cour entre les bâtiments ;

le tout bâti sur terrain propre, cadastré EH 30 d'une superficie de 300 m<sup>2</sup>, situé 9 rue des Petites Sœurs à Lyon 3°.

**III - Projet**

Cet immeuble acquis pour un montant 954 000 € -bien acquis occupé- serait mis à la disposition d'Adoma dont le programme permettra la réalisation d'une résidence sociale de 22 logements en mode de financement PLAI, pour une surface de plancher d'environ 500 m<sup>2</sup>. Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux sur le 3<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon qui en compte 18,21 %.

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 45 000 €,
- le paiement de 1 € symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,

- les 25 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 10 000 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42<sup>ème</sup> 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 958 720 € 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 payé l'acquisition dudit bien.

La Direction de l'immobilier de l'Etat (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 les 40 premières années du bail et sur le paiement du loyer annuel pendant les 25 dernières années, a donné son accord sur les 3 premières conditions, mais indique un loyer à payer pendant les 25 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 Adoma, 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 qu'Adoma prévoit d'encaisser 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<sup>ème</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 la DIE du 22 août 2019, figurant en pièce jointe ;

#### DECIDE

**1° - Approuve** la mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, d'une durée de 65 ans au profit d'Adoma, de l'immeuble situé 9 rue des Petites Sœurs à Lyon 3° cadastré EH 30, selon les conditions énoncées ci-dessus, en vue de la réalisation d'une résidence sociale.

**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 45 040 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2019 - chapitre 75 - opération n° 0P14O4505.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 13 novembre 2019.**