



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **5 octobre 2020**

Décision n° **CP-2020-0187**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Genay

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, de 2 immeubles situés 65 à 69 et 75 route de Saint André de Corcy

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

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

Date de convocation de la Commission permanente : Vendredi 18 septembre 2020

Secrétaire élu : Madame Lucie Vacher

Affiché le : Mardi 6 octobre 2020

Présents : M. Bernard, Mmes Baume, Vessiller, M. Payre, Mme Picard, M. Kohlhaas, Mme Geoffroy, M. Van Styvendael, Mme Vacher, M. Artigny, Mme Khelifi, M. Athanaze, Mme Moreira, M. Bagnon, Mme Groperrin, M. Camus, Mme Hemain, M. Longueval, Mme Boffet, M. Blanchard, Mme Petiot, M. Guelpa-Bonaro, Mme Dromain, MM. Ben Itah, Badouard, Mme Brunel Vieira, M. Marion, Mme Runel, M. Debû, Mme Fréty, M. Ray, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, Mme Brossaud, M. Boumertit, Mme Collin, M. Cochet, Mme Sarselli, M. Gascon, Mme Fautra, MM. Vincendet, Charmot, Mme Croizier, M. Bréaud, Mmes Nachury, Crespy, M. Seguin, Mme Corsale, MM. Lassagne, Kimelfeld, Mme Picot, M. Da Passano, Mme Panassier, M. Grivel, Mme Asti-Lapperrière, M. Vincent, Mme Fournillon, MM. Pelaez, Geourjon, Mme Frier.

Absents excusés : Mmes Dehan (pouvoir à M. Badouard), Pouzergue (pouvoir à Mme Sarselli), M. Buffet (pouvoir à M. Gascon), Mme Sibeud (pouvoir à M. Pelaez).

Absents non excusés : MM. Bub, Kabalo.

Commission permanente du 5 octobre 2020**Décision n° CP-2020-0187**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Genay

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, de 2 immeubles situés 65 à 69 et 75 route de Saint André de Corcy**

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 16 septembre 2020, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales.

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 arrêtés n° 2020-06-30-R-0546 et 2020-06-30-R-0547 du 30 juin 2020, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption, à l'occasion de la vente de 2 immeubles situés 65 à 69 et 75 route de Saint André de Corcy à Genay.

II - Désignation des biens

Il s'agit d'une part :

- d'un immeuble en R+2 à usage mixte de commerce et habitation, d'une surface habitable de 221,50 m², comprenant 3 appartements dont un au 1^{er} étage et 2 au 2^{ème} étage ainsi qu'un local commercial et un bureau en rez-de-chaussée,

- le tout bâti sur un terrain propre cadastré AI 400 et AI 403 d'une superficie totale de 413 m², situé 65 à 69 route de Saint André de Corcy à Genay ;

Et d'autre part :

- d'un immeuble d'habitation en R+2, d'une surface habitable de 151 m²; comprenant 3 appartements dont 1 en rez-de-chaussée, un au 1^{er} étage et 1 au 2^{ème} étage,

- le tout bâti sur un terrain propre cadastré AI 401 d'une superficie de 85 m², situé 75 route de Saint André de Corcy à Genay.

III - Conditions financières

Ces immeubles, acquis pour un montant total de 975 000 € seraient mis à la disposition de l'OPH Grand Lyon Habitat, dont le programme permettra, pour l'ensemble des 2 immeubles, la réhabilitation de 6 logements en mode financement prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface utile de 255,26 m², 2 logements en mode financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface utile de 82,94 m² ainsi qu'un local commercial en rez-de-chaussée pour une surface utile de 34,30 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux à Genay qui en compte 17,77 %.

Cette mise à disposition des immeubles se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 65 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 275 208 €,
- absence de loyer,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 375 450 €HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Métropole aura la jouissance des biens en cause, soit la date à laquelle la Métropole aura payé l'acquisition desdits biens.

La Direction de l'immobilier de l'État (DIE), consultée sur les modalités de mise à disposition des biens, à savoir sur la durée du bail et sur le droit d'entrée, a donné son accord sur les 2 premières conditions, mais indique un loyer à payer contrairement à ce que le preneur ne peut faire.

L'absence de loyer 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, 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^{ème} année, ne peut aboutir qu'à un loyer supérieur à la proposition du preneur.

Si pendant la durée du bail, le bailleur décide de céder les immeubles, le preneur aura la faculté de les acquérir prioritairement.

A l'issue du bail, les biens reviendront à la Métropole sans indemnité ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 10 août 2020, figurant en pièce jointe ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique d'une durée de 65 ans au profit de l'OPH Grand Lyon habitat, de 2 immeubles cadastrés AI 400 et AI 403 et AI 401, situés respectivement 65 à 69 et 75 route de Saint André de Corcy à Genay, 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, à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce bail.

3° - La recette de fonctionnement en résultant, soit 275 208 € sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2020 - chapitre 75 - opération n° 0P14O4506.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 6 octobre 2020.