



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **3 juin 2019**

Décision n° **CP-2019-3140**

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, de l'immeuble en copropriété situé 10 rue Marignan - Annulation de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété dudit immeuble

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 24 mai 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 4 juin 2019

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

Absents excusés : MM. Philip, Colin (pouvoir à M. Veron), Barral, Mme Frier, MM. Pillon (pouvoir à Mme Glatard), Chabrier.

Absents non excusés : Mme Poulain, M. Vesco.

Commission permanente du 3 juin 2019**Décision n° CP-2019-3140**

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, de l'immeuble en copropriété situé 10 rue Marignan - Annulation de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété dudit immeuble**

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 21 mai 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

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, dans le cadre de la stratégie habitat conduite en lien avec la Ville de Lyon dont l'objectif est la requalification de ce foncier, la Communauté urbaine, par décision du Bureau n° B-2013-4817 du 9 décembre 2013, s'est engagée dans la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) d'opérations de démolitions-reconstructions et de réhabilitations sur 4 immeubles d'habitations inscrits en emplacements réservés, en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux, dans le 3^{ème} arrondissement de Lyon.

La DUP a ainsi permis d'aboutir à la maîtrise totale de l'immeuble situé 10 rue Marignan à Lyon 3°, cadastré AL 32, avec l'objectif de procéder à sa réhabilitation.

Par conséquent, la Métropole ayant acquis la totalité des lots dudit immeuble, actuellement soumis au régime de la copropriété, il convient de procéder à l'annulation de l'état descriptif de division et règlement de copropriété dudit immeuble.

Cet immeuble serait mis à la disposition de l'OPH Grand Lyon habitat dont le programme permettra la réalisation de 20 logements en acquisition-amélioration dont 14 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface habitable de 664 m² et 6 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface habitable de 284 m².

II - Conditions financières

Cette mise à disposition de l'immeuble se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans, selon les modalités suivantes :

- absence de droit d'entrée,
- le paiement de 1 € symbolique pendant 40 ans (soit 40 €),

- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 22 000 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42^{ème} 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 1 672 059 € HT,

- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date de signature du bail.

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, l'absence de droit d'entrée, le paiement de 1 € symbolique pendant les 40 premières années et sur le paiement du loyer annuel pendant les 15 dernières années, a donné son accord sur les 3 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 habitation à loyer modéré (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 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 55^{ème} 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 24 janvier 2019, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique au profit de l'OPH Grand Lyon habitat, de l'immeuble en copropriété situé 10 rue Marignan à Lyon 3°, cadastré AL 32, selon les conditions énoncées ci-dessus, en vue de la réalisation d'une opération de logement social ainsi que l'annulation de l'état descriptif de division et règlement de copropriété dudit immeuble.

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 40 €, sera impactée 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 : 4 juin 2019.