



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

Commission permanente du **10 septembre 2018**

Décision n° **CP-2018-2605**

commune (s) : Lyon 1er

objet : Habitat et logement social - Mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de la Société anonyme de construction de la Ville de Lyon (SACVL) d'un immeuble situé 18 rue Constantine

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 31 août 2018

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 11 septembre 2018

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, 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, Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco.

Absents excusés : MM. Da Passano (pouvoir à Mme Bouzerda), Philip (pouvoir à Mme Laurent), Barral, Mme Frier, M. Kabalo, Mme Belaziz.

**Commission permanente du 10 septembre 2018****Décision n° CP-2018-2605**

commune (s) :	Lyon 1er
objet :	<b>Habitat et logement social - Mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de la Société anonyme de construction de la Ville de Lyon (SACVL) d'un immeuble situé 18 rue Constantine</b>
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 28 août 2018, 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.

Par acte du 24 mai 2018, la Métropole a acquis un immeuble de 6 étages, sur rez-de-chaussée, comprenant une cave, un local commercial au rez-de-chaussée d'une surface utile de 177,4 m<sup>2</sup> et de 23 logements d'une surface utile de 821,67 m<sup>2</sup> (l'accès aux logements s'effectue par le hall de l'immeuble 7 rue Lanterne), situé 18 rue Constantine à Lyon 1er.

Cet immeuble, édifié sur une parcelle de terrain de 213 m<sup>2</sup>, cadastrée AT104, a été acquis en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux, pour un montant de 3 900 000 €.

Ce bien serait mis à la disposition de la SACVL dont le programme permettra la production de 23 logements sociaux dont 12 seront financés en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface utile de 434,41 m<sup>2</sup> et 11 en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface utile de 373,27 m<sup>2</sup> et d'un local commercial de 177,41 m<sup>2</sup>.

Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux sur le 1er arrondissement de Lyon qui en compte 17,13 %.

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 1 950 000 €,
- le paiement de 1 € symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 15 000 €, 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,

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 de l'immeuble situé à 18 rue Constantine à Lyon 1er.

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 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 HLM parmi lesquels la SACVL, 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 SACVL, 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 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 55<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 France domaine du 28 mai 2018, figurant en pièce jointe ;

#### DECIDE

**1° - Approuve** la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de la SACVL, de l'immeuble situé à 18 rue Constantine à Lyon 1er, selon les conditions énoncées ci-dessus, dans le cadre de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

**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** totale de 1 950 040 € sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2018 - chapitre 75 - opération n° 0P14O4504.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 11 septembre 2018.**