



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **7 octobre 2019**

Décision n° **CP-2019-3456**

commune (s) : Lyon 1er

objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société anonyme (SA) Immobilière Rhône-Alpes, de 81 lots dans l'immeuble en copropriété situé 12 à 16 boulevard de la Croix-Rousse

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 : jeudi 26 septembre 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 8 octobre 2019

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

Absents excusés : MM. Kabalo, Pouzol, Sellès (pouvoir à M. Veron).

Commission permanente du 7 octobre 2019**Décision n° CP-2019-3456**

commune (s) : Lyon 1er

objet : **Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société anonyme (SA) Immobilière Rhône-Alpes, de 81 lots dans l'immeuble en copropriété situé 12 à 16 boulevard de la Croix-Rousse**

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 19 septembre 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.

Par arrêté n° 2019-06-25-R-0503 du 25 juin 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 ensemble immobilier en R+8 comprenant 23 appartements avec 23 caves et celliers et 35 garages en sous-sol sur 2 niveaux :

- lot n° 223, logement T3 d'environ 76 m² au 1^{er} étage, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 128/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 224, logement T4 d'environ 86,1 m² au 1^{er} étage, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 145/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 226, logement T3 d'environ 75,9 m² au 2^{ème} étage, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 135/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 228, logement T2 d'environ 41 m² au 2^{ème} étage, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 71/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 230, logement T4 d'environ 86,1 m² au 3^{ème} étage, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 160/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 233, logement T4 d'environ 86,2 m² au 4^{ème} étage, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 165/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 237, logement T2 d'environ 41 m² au 5^{ème} étage, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 77/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 238, logement T3 d'environ 75,9 m² au 6^{ème} étage, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 152/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,

- lot n° 239, logement T4 d'environ 86 m² au 6^{ème} étage, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 172/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
 - lot n° 240, logement T2 d'environ 41 m² au 6^{ème} étage, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 79/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
 - lot n° 245, logement T4 d'environ 86,2 m² au 1^{er} étage, 14 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 145/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
 - lot n° 248, logement T4 d'environ 86,2 m² au 2^{ème} étage, 14 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 153/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
 - lot n° 249, logement T2 d'environ 41 m² au 2^{ème} étage, 14 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 71/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
 - lot n° 250, logement T3 d'environ 76,1 m² au 3^{ème} étage, 14 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 142/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
 - lot n° 254, logement T4 d'environ 86,1 m² au 4^{ème} étage, 14 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 165/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
 - lot n° 255, logement T2 d'environ 40,7 m² au 4^{ème} étage, 14 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 75/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
 - lot n° 260, logement T4 d'environ 86,1 m² au 6^{ème} étage, 14 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 173/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
 - lot n° 262, logement T6 d'environ 145,4 m² aux 7^{ème} étage et 8^{ème} étage, 14 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 310/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
 - lot n° 265, logement T4 d'environ 91,7 m² au 1^{er} étage, 16 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 154/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
 - lot n° 273, logement T1 d'environ 25,2 m² au 3^{ème} étage, 16 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 46/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
 - lot n° 275, logement T4 d'environ 86,3 m² au 4^{ème} étage, 16 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 169/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
 - lot n° 276, logement T1 d'environ 25,2 m² au 4^{ème} étage, 16 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 47/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
 - lot n° 277, logement T4 d'environ 91,7 m² au 5^{ème} étage, 16 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que les 180/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- l'ensemble des logements représentant une surface habitable totale de 1 663 m²,
- lot n° 285, un cellier numéroté 1 au rez-de-chaussée, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
 - lot n° 286, un cellier numéroté 2 au rez-de-chaussée, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
 - lot n° 288, un cellier numéroté 4 au rez-de-chaussée, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
 - lot n° 290, un cellier numéroté 6 au rez-de-chaussée, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
 - lot n° 292, un cellier numéroté 8 au rez-de-chaussée, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,

- lot n° 295, un cellier numéroté 11 au rez-de-chaussée, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 299, un cellier numéroté 15 au rez-de-chaussée, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 300, un cellier numéroté 16 au rez-de-chaussée, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 301, une cave numérotée 17 au sous-sol, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 304, une cave numérotée 20 au sous-sol, 12 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 306, un cellier numéroté 2 au rez-de-chaussée, 14 et 16 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 308, un cellier numéroté 4 au rez-de-chaussée, 14 et 16 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 309, un cellier numéroté 5 au rez-de-chaussée, 14 et 16 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 311, un cellier numéroté 7 au rez-de-chaussée, 14 et 16 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 314, un cellier numéroté 10 au rez-de-chaussée, 14 et 16 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 315, un cellier numéroté 11 au rez-de-chaussée, 14 et 16 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 320, une cave numérotée 16 au 2^{ème} sous-sol, 14 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 323, une cave numérotée 19 au 2^{ème} sous-sol, 14 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 325, un cellier numéroté 1 au rez-de-chaussée, 14 et 16 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 327, un cellier numéroté 3 au rez-de-chaussée, 14 et 16 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 335, une cave numérotée 11 au 2^{ème} sous-sol, 16 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 338, une cave numérotée 14 au 2^{ème} sous-sol, 16 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 339, une cave numérotée 15 au 2^{ème} sous-sol, 16 boulevard de la Croix-Rousse, ainsi que 1/10 000 des parties communes générales attaché à ce lot,
- lot n° 340, un garage numéroté 46 au 1^{er} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 10/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 344, un garage numéroté 50 au 1^{er} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 10/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,

- lot n° 345, un garage numéroté 51 au 1^{er} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 10/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 348, un garage numéroté 54 au 1^{er} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 10/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 349, un garage numéroté 55 au 1^{er} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 10/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 350, un garage numéroté 56 au 1^{er} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 10/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 353, un garage numéroté 59 au 1^{er} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 10/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 357, un garage numéroté 63 au 1^{er} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 10/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 358, un garage numéroté 64 au 1^{er} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 10/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 363, un garage numéroté 69 au 1^{er} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 10/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 366, un garage numéroté 72 au 1^{er} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 10/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 367, un garage numéroté 73 au 1^{er} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 10/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 371, un garage numéroté 77 au 1^{er} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 10/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 372, un garage numéroté 1 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 373, un garage numéroté 2 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 378, un garage numéroté 7 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 379, un garage numéroté 8 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 381, un garage numéroté 10 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 386, un garage numéroté 15 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 390, un garage numéroté 19 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 393, un garage numéroté 22 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 394, un garage numéroté 23 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,

- lot n° 396, un garage numéroté 25 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 397, un garage numéroté 26 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 398, un garage numéroté 27 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 400, un garage numéroté 29 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 405, un garage numéroté 34 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 406, un garage numéroté 35 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 407, un garage numéroté 36 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 410, un garage numéroté 39 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 412, un garage numéroté 41 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 413, un garage numéroté 42 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 414, un garage numéroté 43 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 415, un garage numéroté 44 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,
- lot n° 416, un garage numéroté 45 au 2^{ème} sous-sol de l'ensemble immobilier, ainsi que les 9/10 000 des parties communes générales attachés à ce lot,

le tout bâti sur un terrain propre cadastré AB 135, AB 248 et AB 251 d'une superficie totale de 4 044 m², situé à Lyon 1er, 12 à 16 boulevard de la Croix-Rousse et rue Maisiat.

Cet immeuble, acquis pour un montant de 6 195 752 € serait mis à la disposition de la SA Immobilière Rhône-Alpes dont le programme permettra la réalisation de 16 logements en mode financement prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface utile de 1 300,25 m² et 7 logements en mode financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface utile de 437,85 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux sur le 1^{er} arrondissement de Lyon qui en compte 17,67 %.

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 3 407 664 €,
- 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 25 000 €, 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 de 644 000 € 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 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 SA Immobilière Rhône-Alpes, 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 65^{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 10 juillet 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 de la SA Immobilière Rhône-Alpes, de 81 lots dans l'immeuble en copropriété situé 12 à 16 boulevard de la Croix-Rousse à Lyon 1er, 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 dossier.

3° - La recette de fonctionnement en résultant, soit 3 407 704 €, 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 : 8 octobre 2019.