

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

Commission permanente du **10 octobre 2016**

Décision n° **CP-2016-1233**

commune (s) : Lyon 4°

objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de Batigère Rhône-Alpes, d'un immeuble situé 3, rue Duviard

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Crimier

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation de la Commission permanente : 30 septembre 2016

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : 11 octobre 2016

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, MM. Berthilier, Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mme Brugnera, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : MM. Galliano (pouvoir à Mme Vullien), Colin (pouvoir à M. Abadie), Mmes Frier (pouvoir à M. George), Baume (pouvoir à M. Charles).

Absents non excusés : M. Barge.

Commission permanente du 10 octobre 2016**Décision n° CP-2016-1233**

commune (s) : Lyon 4°

objet : **Habitat - Logement social - Mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de Batigère Rhône-Alpes, d'un immeuble situé 3, rue Duviard**

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 27 septembre 2016, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015, 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, devenue Métropole de Lyon au 1er janvier 2015, 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 décision séparée, sera soumis l'acquisition par la Métropole, pour un montant de 1 730 000 €, de l'immeuble situé 3, rue Duviard à Lyon 4° et appartenant aux Hospices civils de Lyon (HCL).

Ce bien, acquis dans le cadre de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, serait mis à la disposition de Batigère Rhône-Alpes dont le programme permettra la réalisation de 10 logements (5 T2 et 5 T3) dont 7 financés en mode prêt locatif à usage social (PLUS) et 3 financés en mode prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et de 2 locaux à usage professionnel.

Il s'agit :

- d'un immeuble de 5 étages sur rez-de-chaussée, donnant 11 bis, rue Perrot dont l'accès s'effectue uniquement 3, rue Duviard à Lyon 4°. De ce fait, la cage d'escalier, commune aux 2 immeubles, est en copropriété,
- d'une parcelle de terrain de 135 mètres carrés, cadastrée AN 115, sur laquelle est édifiée cette construction.

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 951 500 €,
- le paiement de un euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 32 000 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42° année en fonction de la variation de l'indice 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 125 000 € 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 signé l'acquisition de l'immeuble situé 3, rue Duviard à Lyon 4°.

La direction de 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 d'un euro symbolique pendant les 40 premières années et sur le paiement du loyer annuel pendant les 15 dernières, 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 Batigère 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 Batigère Rhône-Alpes 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 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^e 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 11 mai 2016, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition par bail emphytéotique au profit de Batigère Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 3, rue Duviard à Lyon 4^e, selon les conditions énoncées ci-dessus et 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 de 951 540 € en résultant sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2016 - compte 752 - fonction 581 - opération n° 0P14O4502.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 11 octobre 2016.