

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **14 septembre 2020**

Décision n° **CP-2020-0117**

commune (s) : Lyon 4°

objet : Habitat - 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 situé 4 rue Duviard

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 28 août 2020

Secrétaire élu : Madame Lucie Vacher

Affiché le : mardi 15 septembre 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, Mmes Frety, Benahmed, M. Benzeghiba, Mme Brossaud, M. Boumertit, Mmes Dehan, Collin, M. Cochet, Mme Sarselli, M. Gascon, Mme Fautra, M. Vincendet, Mme Pouzergue, M. Charmot, Mme Croizier, M. Bréaud, Mme Nachury, M. Buffet, Mme Crespy, MM. Seguin, Lassagne, Kimelfeld, Mme Picot, M. Da Passano, Mme Panassier, MM. Kabalo, Grivel, Mme Asti-Lapperrière, M. Vincent, Mme Fournillon, M. Pelaez, Mme Sibeud, M. Geourjon, Mme Frier.

Absents excusés : MM. Ray (pouvoir à Mme Brunel Vieira), Bub (pouvoir à M. Badouard), Mme Corsale (pouvoir à M. Gascon).

Commission permanente du 14 septembre 2020**Décision n° CP-2020-0117**

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

commune (s) : Lyon 4°

objet : **Habitat - 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 situé 4 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 25 août 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 arrêté n° 2020-03-16-R-0322 du 16 mars 2020, 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 immeuble situé 4 rue Duviard à Lyon 4°.

II - Désignation du bien mis à bail

Il s'agit :

- d'un immeuble en rez de chaussée sur caves, entresol et 6 étages incluant l'entresol dénommé aussi 1er étage comprenant 11 logements et un local commercial, montée d'escaliers communs avec l'immeuble 6 rue Duviard, - ainsi que la parcelle de terrain cadastré AN 101 de 122 m² sur laquelle est édifée cette construction ;

le tout situé 4 rue Duviard à Lyon 4°.

III - Conditions financières

Cet immeuble acquis pour un montant de 2 000 000 € serait mis à la disposition de l'OPH Grand Lyon habitat dont le programme permettra la réalisation de 4 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface utile de 140,67 m² environ, 7 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface utile de 280,76 m² environ et d'un local commercial de 90 m² environ. Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans le 4^{ème} arrondissement de Lyon qui en compte 15,65 %.

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 710 111 €,

- le paiement de 1 € symbolique pendant les 40 premières années du bail (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,

- le paiement d'un loyer annuel de 3 652 € à partir de la 41^{ème} année, indexé à compter de la 42^{ème} année, l'indice de base retenu étant l'indice du coût de la construction à la date anniversaire de la 41^{ème} année, dans la limite de 30 % de la variation de cet indice,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 472 573 € 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 de l'immeuble situé à 4 rue Duviard à Lyon 4°.

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 du bail, a donné son accord sur les deux premières conditions, mais indique un loyer à payer 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 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 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 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 20 avril 2020, figurant en pièce jointe ;

Où 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 l'immeuble situé 4 rue Duviard à Lyon 4°, cadastré AN 101, 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 à signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

3° - La recette de fonctionnement en résultant, soit 710 151 €, 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 : 15 septembre 2020.