



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **8 juillet 2019**

Décision n° **CP-2019-3255**

commune (s) : Lyon 1er

objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit d'Adoma, de l'immeuble situé 26 rue de l'Annonciade

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 Marc Grivel

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 28 juin 2019

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Affiché le : mardi 9 juillet 2019

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

Absents excusés : MM. Kimelfeld (pouvoir à Mme Peillon), Abadie, Mme Geoffroy (pouvoir à Mme Jannot), MM. Kabalo (pouvoir à Mme Belaziz), Képénékian (pouvoir à Mme Laurent), Mmes Frier (pouvoir à Mme Bouzerda), Rabatel, Poulain, M. Chabrier.

Absents non excusés : M. Barge.

Commission permanente du 8 juillet 2019**Décision n° CP-2019-3255**

commune (s) : Lyon 1er

objet : **Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit d'Adoma, de l'immeuble situé 26 rue de l'Annonciade**

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 26 juin 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.

I - Contexte

La Métropole de Lyon, par décision de la Commission permanente n° CP-2019-3120 du 3 juin 2019, s'est portée acquéreur de l'immeuble situé 26 rue de l'Annonciade/5 rue Fernand Rey à Lyon 1er, dans l'objectif de permettre à Adoma de réaliser une opération d'ensemble avec l'immeuble mitoyen situé 7 impasse Fernand Rey.

II - Désignation du bien mis à bail

Cet immeuble en R+6 plus combles et cour intérieure compte 13 appartements libres et 2 locaux d'activités occupés en rez-de-chaussée pour une surface de plancher totale de 1 463 m², le tout est édifié sur la parcelle cadastrée AI 68.

III - Projet

Cet immeuble serait ensuite mis à bail emphytéotique à Adoma qui intervient déjà sur l'immeuble voisin, situé 7 impasse Fernand Rey. Adoma développera ainsi une opération d'ensemble de 65 places en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) en résidence sociale dont 44 sur l'immeuble situé 26 rue de l'Annonciade. Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans le 1er 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 maximum, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 520 000 €,

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

- à partir de la 41^{ème} année, paiement d'un loyer annuel estimé à 15 000 €, 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 2 216 190 € 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 et le paiement de 1 € symbolique pendant les 40 premières années du bail, a donné son accord sur ces 2 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 Adoma 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 27 mars 2019, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit d'Adoma, de l'immeuble situé 26 rue de l'Annonciade à Lyon 1er, cadastré AI 68 pour partie, 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 520 040 €, 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 : 9 juillet 2019.