

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL**

**Conseil du 26 juin 2023**

**Délibération n° 2023-1808**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 3ème

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 44 rue Servient - Modification de la délibération de la Commission permanente n° CP-2021-1076 du 22 novembre 2021

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

**Rapporteur** : Madame Béatrice Vessiller

**Président** : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 9 juin 2023

Secrétaire élu(e) : Madame Sonia Zdorovtsoff

**Présents** : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, M. Haon, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

**Absents excusés** : M. Blache (pouvoir à Mme Croizier), M. Charmot (pouvoir à Mme Fontanges), Mme Charnay (pouvoir à M. Millet), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), M. Dalby (pouvoir à Mme Dehan), Mme Etienne (pouvoir à Mme Roch), M. Godinot (pouvoir à M. Badouard), Mme Pouzergue (pouvoir à Mme Sarselli), M. Vincendet (pouvoir à M. Smati), M. Vuillierme (pouvoir à Mme Picot).

**Conseil du 26 juin 2023****Délibération n° 2023-1808**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 3ème

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 44 rue Servient - Modification de la délibération de la Commission permanente n° CP-2021-1076 du 22 novembre 2021

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 7 juin 2023, exposant ce qui suit :

**I - Contexte de la modification du bail emphytéotique**

Par délibération de la Commission permanente n° CP-2021-1076 du 22 novembre 2021, la Métropole de Lyon a approuvé la mise à disposition, par bail emphytéotique d'une durée de 65 ans au profit de l'OPH Grand Lyon habitat, de l'immeuble situé 44 rue Servient à Lyon 3ème selon les modalités suivantes :

- réalisation d'une pension de famille de 22 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface utile de 495 m<sup>2</sup> environ et de 2 locaux professionnels pour une surface utile de 162 m<sup>2</sup> environ, soit une surface de plancher (SDP) totale de 657m<sup>2</sup>,
- un droit d'entrée s'élevant à 1 087 955 €,
- le paiement de 1 € symbolique les 40 premières années du bail (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- le paiement d'un loyer annuel de 37 744 € à compter de la 41<sup>ème</sup> année du bail,
- la réalisation, par le preneur, des travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 982 000 € HT, hors actualisation.

Il s'avère que la hausse du coût des travaux, le non-versement par la Région Auvergne-Rhône-Alpes (AuRA) d'une subvention de 300 000 € et la baisse du nombre de mètres carrés développés suite aux demandes de l'Architecte des bâtiments de France se cumulent et dégradent le bilan initial de l'opération de l'OPH Grand Lyon habitat.

Il y a donc lieu de modifier le programme et les conditions financières du bail.

**II - Nouvelles modalités du bail emphytéotique**

Les nouvelles modalités du bail emphytéotique sont les suivantes, les autres modalités figurant dans la délibération de la Commission permanente susvisée restant inchangées :

- réalisation d'une pension de famille de 21 logements en mode de financement PLAI pour une surface utile de 535 m<sup>2</sup> environ et d'un local professionnel pour une surface utile de 97 m<sup>2</sup> environ, soit une SDP de 632 m<sup>2</sup>,
- un droit d'entrée s'élevant à 737 955 €,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 1 421 928 € HT, hors actualisation.

La direction de l'immobilier de l'État (DIE), consultée sur les modalités de mise à disposition du bien, à savoir la durée du bail, le montant du droit d'entrée, le paiement d'un euro symbolique pendant les 40 premières années du bail et le paiement d'une redevance au-delà de la 41<sup>ème</sup> année, 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 d'habitation à loyer modéré (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<sup>ème</sup> année, ne peut aboutir qu'à un loyer supérieur à celui proposé par le preneur au bailleur ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 7 avril 2023, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

### DELIBERE

#### 1° - Approuve :

a) - la modification de la délibération de la Commission permanente n° CP-2021-1076 du 22 novembre 2021,

b) - les nouvelles modalités de mise à disposition, par bail emphytéotique d'une durée de 65 ans au profit de l'OPH Grand Lyon habitat, de l'immeuble situé 44 rue Servient à Lyon 3<sup>ème</sup> selon les conditions énoncées ci-dessus en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

2° - **Autorise** le Président de la Métropole 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** correspondante, soit 737 995 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2023 - chapitre 75 - opération n° 0P14O7868.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Publié le : 28 juin 2023**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230626-303245-DE-1-1 Date de télétransmission : 28 juin 2023 Date de réception préfecture : 28 juin 2023
---