

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

Commission permanente du 27 février 2023

Délibération n° CP-2023-2138

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 3ème

Objet : Habitat et 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 1 rue Verlet Hanus

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 : 65

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 10 février 2023

Secrétaire élu(e) : Nathalie Dehan

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Chadier, M. Charmot, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Duvivier Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, M. Quiniou, M. Ray, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : Mme Brossaud (pouvoir à M. Badouard), M. Camus (pouvoir à Mme Groperrin), Mme Nachury (pouvoir à Mme Croizier), Mme Pouzergue (pouvoir à Mme Sarselli), Mme Runel (pouvoir à M. Benzeghiba), M. Van Styvendael (pouvoir à M. Longueval).

Commission permanente du 27 février 2023**Délibération n° CP-2023-2138**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 3ème

Objet : Habitat et 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 1 rue Verlet Hanus

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 8 février 2023, 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 (CGCT).

I - Contexte et désignation des biens

Dans le cadre de la politique tendant à favoriser la production de logements sociaux sur le territoire métropolitain, l'immeuble en copropriété situé 1 rue Verlet Hanus à Lyon 3ème, cadastré AO 165, a fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) Multisites II, engagée par arrêté préfectoral du 26 septembre 2014, prorogé par arrêté du 14 août 2019, et qui a permis de maîtriser l'ensemble des lots de la partie privée de la copropriété. Cette procédure concerne l'opération de démolition-reconstruction et de réhabilitation d'immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements sociaux dont l'immeuble du 1 rue Verlet Hanus à Lyon 3ème.

Il restait 31 lots, propriétés de la Ville de Lyon, à acquérir par la Métropole de Lyon. Ces lots ont été acquis par acte du 17 octobre 2022, ledit acte contenant également l'annulation de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété de cet ensemble immobilier, et ce en vue de le mettre à disposition d'un organisme de logement social dans le cadre d'un bail emphytéotique.

II - Projet et conditions de la vente

Le choix s'est porté sur l'OPH Grand Lyon habitat dont le programme permettra la réalisation de 7 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS) d'une surface utile totale de 507 m², 3 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) d'une surface utile totale de 202 m² ainsi que 2 locaux commerciaux d'une surface utile de 192 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux à Lyon 3ème qui en compte 19,18 %.

Cette mise à disposition de l'immeuble se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 65 ans selon les modalités suivantes :

- le paiement d'un droit d'entrée de 288 385 €,
- le paiement d'un euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €) payable avec le droit d'entrée,
- les 25 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 39 644 €, 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 1 449 000 € HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date de signature dudit bail.

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 et sur le paiement du loyer annuel pendant les 25 dernières années, a donné son accord sur les 3 premières conditions, mais indique un loyer à payer pendant les 25 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 d'habitations 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 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 les termes de l'avis de la DIE du 3 février 2023, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

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 cadastré AO 165 situé 1 rue Verlet Hanus à Lyon 3ème, 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 288 425 €, 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 février 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230227-291645-DE-1-1 Date de télétransmission : 28 février 2023 Date de réception préfecture : 28 février 2023
