

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 12 décembre 2022

Délibération n° 2022-1468

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Habitat social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat, d'un immeuble situé 84 rue du 4 août 1789

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 25 novembre 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

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. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Charlot, Mme Charnay, 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. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Ebery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, 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. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme Brossaud (pouvoir à M. Bub), M. Brumm (pouvoir à Mme Burillon), Mme Cardona (pouvoir à M. Grivel), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), M. Dalby (pouvoir à Mme Dehan), M. Doganel (pouvoir à M. Chambon), Mme Fréty (pouvoir à Mme Brunel Vieira), M. Kabalo (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Pouzergue (pouvoir à Mme Corsale).

Conseil du 12 décembre 2022**Délibération n° 2022-1468**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Habitat social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat, d'un immeuble situé 84 rue du 4 août 1789

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 novembre 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte

Par délibération du Conseil n° 2004-1993 en date 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 du président n° 2022-10-04-R-0771 du 4 octobre 2022, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption, à l'occasion de la vente, par adjudication forcée aux enchères publiques à l'audience des criées du Tribunal judiciaire de Lyon, d'un immeuble situé 84 rue du 4 août 1789 à Villeurbanne.

Le jugement d'adjudication du 15 septembre 2022 a fixé la dernière enchère à 1 000 000 €.

II - Désignation du bien

Il s'agit d'un tènement immobilier composé :

- d'un immeuble d'habitation sur rue (bâtiment A) élevé d'un étage sur rez-de-chaussée + cave, totalement muré, comprenant 5 logements et 3 pièces (chambres) en rez-de-chaussée, ainsi que 13 pièces (chambres) à l'étage. Le bâtiment est dans un état de délabrement avancé. Une partie de la toiture a été incendiée par des squatteurs,

- d'un petit immeuble d'habitation sur cour (bâtiment B), élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant 2 studios en rez-de-chaussée et 2 studios à l'étage. Les portes sont en cours de condamnation par des plaques en fer. L'escalier d'accès au R+1 a été démonté pour lever l'arrêté de péril imminent,

- de 5 boxes de garage sur cour (bâtiment C),

- le tout bâti sur un terrain propre cadastré BP 107 d'une superficie de 958 m², situé 84 rue du 4 août 1789 à Villeurbanne.

Par ailleurs, un arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable, avec interdiction définitive d'habiter, du 22 mars 2016 frappe le bâtiment A et un arrêté préfectoral de péril imminent du 18 octobre 2016 frappe le bâtiment B et le bâtiment annexe sur cour.

III - Projet et conditions financières

Ce bien, acquis pour un montant de 1 000 000 €, sera mis à la disposition de l'OPH Est Métropole habitat, dont le programme permettra la réhabilitation :

- de 8 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS) d'une surface utile de 536 m²,
- de 2 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) d'une surface utile de 268 m²,
- d'un local commercial d'une surface utile de 100 m².

Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux à Villeurbanne, qui en compte 27,92 %, et de lutter contre l'habitat insalubre.

De plus, il existe une réservation n° 29 pour un programme de logement social, avec 100 % de réalisation de PLUS, de PLAI et de prêt locatif social (PLS) inscrite au plan local de l'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de Villeurbanne portant sur la parcelle en cause, ainsi qu'une réservation n° 29 de voirie, représentant 20 m² pour élargissement de la rue, inscrite au PLU-H.

Cette mise à disposition du bien en cause se fera par bail emphytéotique d'une durée de 65 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 250 000 €,
- le paiement d'un euro symbolique pendant 65 ans (soit 65 €), payable avec le droit d'entrée,
- la réalisation, par le preneur, des travaux de construction neuve après démolition à hauteur de 1 414 368 € HT,
- le preneur a eu la jouissance du bien, objet du bail, à la date du jugement d'adjudication, soit le 26 septembre 2022.

Si, pendant la durée du bail, le bailleur décide de céder l'immeuble, le preneur aura la faculté de l'acquérir prioritairement.

La direction de l'immobilier de l'État (DIE), consultée sur les modalités de mise à disposition du bien, à savoir sur la durée du bail et sur le droit d'entrée, a donné son accord sur les 2 premières conditions mais indique un loyer à payer par le preneur.

L'absence de loyer 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 Est Métropole 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 à verser par le preneur au bailleur.

À l'issue du bail, le bien reviendra à la Métropole sans indemnité ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 22 novembre 2022, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Oùï 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 Est Métropole habitat, d'un immeuble situé 84 rue du 4 août 1789 à Villeurbanne, 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 prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

3° - La recette correspondante, soit 250 065 € sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2023 - chapitre 75 - opération n° OP14O7868.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 14 décembre 2022

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20221212-295659-DE-1-1 Date de télétransmission : 14 décembre 2022 Date de réception préfecture : 14 décembre 2022
