

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

Commission permanente du 22 mai 2023

Délibération n° CP-2023-2425

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Tassin-la-Demi-Lune

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société Immobilière Rhône-Alpes 3F, d'un immeuble situé 3 rue de la Liberté

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 : mercredi 3 mai 2023

Secrétaire élu(e) : Madame Blandine Collin

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 Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, 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. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Kimelfeld (pouvoir à Mme Panassier), M. Marion (pouvoir à M. Ray).

Commission permanente du 22 mai 2023**Délibération n° CP-2023-2425**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Tassin-la-Demi-Lune

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société Immobilière Rhône-Alpes 3F, d'un immeuble situé 3 rue de la Liberté

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 28 avril 2023, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, 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 du bien

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.

Dans le cadre de la politique tendant à favoriser la production de logements sociaux dans les communes déficitaires, la Métropole de Lyon a approuvé, par délibération de la Commission permanente n° CP-2023-2271 du 24 avril 2023, l'acquisition d'un immeuble en R+1 comprenant 6 studios d'une surface utile totale de 179,09 m² et 2 T3 d'une surface utile totale de 135,15 m² ainsi que 6 boxes de stationnement non fermés, 2 garages doubles et 4 places de stationnement, édifié sur un terrain cadastré AS 491 pour une superficie de 572 m², situé 3 rue de la Liberté à Tassin-la-Demi-Lune.

II - Conditions financières

Ce bien, acquis pour un montant total de 1 155 000 €, sera mis à la disposition de la société Immobilière Rhône-Alpes 3F, dont le programme permettra la réalisation d'une opération de logement social visant à réaliser 5 logements sociaux en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface utile de 194,81 m² et 3 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface utile de 127,82 m².

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre des objectifs du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) approuvé par délibération du Conseil n° 2019-3507 du 13 mars 2019 qui prévoit, notamment, de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux sur Tassin-la-Demi-Lune qui en compte 15,59 %.

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 404 250 €,
- le paiement de 1 € symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,

- les 25 dernières années, 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 377 088 € HT,

- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Métropole aura elle-même la jouissance du bien en cause.

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 la durée du bail, le montant du droit d'entrée, le paiement de 1 € symbolique pendant les 40 premières années du bail et 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 loyers modérés (HLM) parmi lesquels la société Immobilière Rhône-Alpes 3F, 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 supérieur, 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.

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

Vu les termes de l'avis de la DIE le 20 février 2023, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Ouï 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 la société Immobilière Rhône-Alpes 3F, d'un immeuble édifié sur un terrain cadastré AS 491 pour une superficie de 572 m² situé 3 rue de la Liberté à Tassin-la-Demi-Lune, 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 404 290 €, 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 : 23 mai 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230522-303785-DE-1-1 Date de télétransmission : 23 mai 2023 Date de réception préfecture : 23 mai 2023
