

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

Commission permanente du 10 juillet 2023

Délibération n° CP-2023-2569

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Fontaines-sur-Saône

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, d'un immeuble composé d'un bâtiment à usage d'habitation et d'un bâtiment à usage mixte d'habitation et de commerce, situé 13 rue Pierre Carbon

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 23 juin 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Jérôme Bub

Présents : 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, Mme Chadier, M. Charmot, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debù, Mme Dehan, Mme Duvivier Dromain, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Gersperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Artigny (pouvoir à Mme Moreira), Mme Asti-Lapperrière (pouvoir à M. Grivel), M. Camus (pouvoir à Mme Gersperrin), Mme Fournillon (pouvoir à M. Vincent), M. Pelaez (pouvoir à M. Geourjon), Mme Sibeud (pouvoir à Mme Frier).

Commission permanente du 10 juillet 2023**Délibération n° CP-2023-2569**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Fontaines-sur-Saône

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, d'un immeuble composé d'un bâtiment à usage d'habitation et d'un bâtiment à usage mixte d'habitation et de commerce, situé 13 rue Pierre Carbon

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 21 juin 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

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.

Par arrêté du Président n° 2023-02-13-R-0109 du 13 février 2023, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption en vue de la production d'une nouvelle offre de logement social à l'occasion de la vente de l'immeuble situé 13 rue Pierre Carbon à Fontaines-sur-Saône.

II - Désignation du bien mis à bail emphytéotique

Il est ainsi proposé la mise à bail emphytéotique, au profit de l'OPH Grand Lyon habitat, d'un immeuble à usage de commerce et d'habitation, composé de 2 bâtiments élevés sur 2 étages :

- un bâtiment en façade de voirie, comprenant un local commercial en rez-de-chaussée et 2 appartements aux 1^{er} et 2^{ème} étages,
- un bâtiment sur cour, comprenant une cave en sous-sol, un appartement en rez-de-chaussée et un appartement en duplex au 1^{er} et 2^{ème} étages,
- le tout bâti sur terrain propre cadastré AB 180, d'une superficie de 190 m², situé 13 rue Pierre Carbon à Fontaines-sur-Saône.

III - Conditions financières

Cet immeuble acquis pour un montant 797 000 €, dont 5 000 € de commission d'agence à la charge de l'acquéreur, sera mis à la disposition de l'OPH Grand Lyon habitat dont le programme permettra la réalisation de 3 logements en mode de financement prêt locatif à usage social pour une surface utile de 171,12 m² et d'un logement en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration, pour une surface utile de 49,06 m² environ et un local commercial pour une surface utile de 30 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux sur la Commune de Fontaines-sur-Saône qui en compte 22,36 %.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 279 513 €,
- le paiement de 1 € symbolique pendant les 40 premières années, payable avec le droit d'entrée,
- le paiement d'un loyer annuel de 11 542 € à compter de la 41^{ème} année du bail. Ce loyer sera révisé annuellement à compter de la 42^{ème} année en fonction de la variation de l'indice 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 d'environ 218 497 € 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.

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 0 € 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 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^{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.

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

IV - Autre condition

Le bail comportera une clause de droit de regard du preneur du bail commercial au profit de la Commune de Fontaines-sur-Saône ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 15 mai 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 situé 13 rue Pierre Carbon à Fontaines-sur-Saône, cadastré AB 180, 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 de fonctionnement en résultant, soit 279 553 €, 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 : 11 juillet 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230710-304890-DE-1-1 Date de télétransmission : 11 juillet 2023 Date de réception préfecture : 11 juillet 2023
