

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

Commission permanente du 21 novembre 2022

Délibération n° CP-2022-1988

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 à réhabilitation au profit de l'Union d'économie sociale (UES) Néma Lové, de 4 lots de copropriété situés 131 rue Chaponnay

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 : 66

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 4 novembre 2022

Secrétaire élu(e) : Jérôme Bub

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, Mme Benahmed, M. Ben Itah, 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, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Duvivier Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Gersperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, M. Kimelfeld, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, 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. Kohlhaas, Mme Croizier (pouvoir à M. Charmot), M. Gascon (pouvoir à Mme Corsale), M. Kabalo (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Khelifi (pouvoir à Mme Brunel Vieira), Mme Nachury (pouvoir à M. Lassagne).

Commission permanente du 21 novembre 2022**Délibération n° CP-2022-1988**

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 à réhabilitation au profit de l'Union d'économie sociale (UES) Néma Lové, de 4 lots de copropriété situés 131 rue Chaponnay

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 2 novembre 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par délibération n° 2022-1270 du 26 septembre 2022, 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 mis à bail

La Métropole de Lyon est propriétaire de 6 lots de copropriété (2 appartement et 4 caves) dans un immeuble situé 131 rue Chaponnay à Lyon 3ème, aujourd'hui sans projet, et envisage donc la mise à bail à réhabilitation de 4 de ces lots à l'UES Néma Lové.

Il s'agit des lots n° 11, 26, 47 et 61 correspondant respectivement à un appartement T3 de 55 m² environ, situé au 2^{ème} étage avec les 40/1 008 des parties communes générales attachées à ce lot, un studio de 15 m² environ situé au 4^{ème} étage avec les 16/1 008 des parties communes générales attachées à ce lot et 2 caves en sous-sol avec chacune les 1/1 008 des parties communes générales attachées à ces lots, le tout situé dans un immeuble en copropriété 131 rue Chaponnay à Lyon 3ème, cadastré AP 22 d'une superficie de 430 m².

II - Conditions financières

Ces lots de copropriété seront mis à la disposition de l'UES Néma Lové dont le programme permettra la réalisation de 2 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration adapté (PLAI adapté) pour une surface habitable globale d'environ 74 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans le 3ème arrondissement de Lyon qui en compte 19,18 %.

Cette mise à disposition se fera par bail à réhabilitation d'une durée de 55 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 72 000 €,
- le paiement de 1 € symbolique pendant les 55 années du bail (soit 55 €), payable avec le droit d'entrée,
- la réalisation par le preneur de travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 85 000 € HT, hors actualisation,

Si, pendant la durée du bail, le bailleur décide de céder les biens, le preneur aura la faculté de les acquérir prioritairement.

À l'issue du bail, les biens reviendront à la Métropole sans indemnité.

La direction de l'immobilier de l'État (DIE), consultée sur les modalités de mise à disposition des biens, à savoir la durée du bail, le montant du droit d'entrée, le paiement de 1 € symbolique pendant les 55 années du bail, 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'habitations à loyer modéré (HLM) parmi lesquels l'UES Néma Lové, 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 55^{ème} 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 27 juin 2022, 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 à réhabilitation d'une durée de 55 ans au profit de l'UES Néma Lové, de 4 lots de copropriété situés 131 rue Chaponnay à Lyon 3ème, cadastré AP 22, 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 72 055 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2022 - chapitre 75 - opération n° 0P14O7868.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 22 novembre 2022

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20221121-292270-DE-1-1 Date de télétransmission : 22 novembre 2022 Date de réception préfecture : 22 novembre 2022
