

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

**Commission permanente du 21 novembre 2022**

**Délibération n° CP-2022-1987**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Genay

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société anonyme d'habitation à loyer modéré (SA d'HLM) Sollar, d'un immeuble situé 189 rue du Perron

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 Groperrin, 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 Styvendaël, 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-2022-1987**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Genay

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société anonyme d'habitation à loyer modéré (SA d'HLM) Sollar, d'un immeuble situé 189 rue du Perron

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**

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 n° 2022-06-17-R-0509 du 17 juin 2022, la Métropole a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente d'un immeuble situé 189 rue du Perron à Genay en vue de la réalisation d'un programme de logement social.

**II - Désignation du bien mis à bail**

Il s'agit :

- d'une maison d'habitation en R+1 d'une surface utile d'environ 66 m<sup>2</sup>,
- d'une place de stationnement en surface,
- le tout bâti sur terrain propre cadastré AL 601 d'une superficie de 81 m<sup>2</sup>, situé 189 rue du Perron à Genay,
- ainsi que le 1/3 des droits indivis de la parcelle de terrain nu à usage d'accès, cadastrée AL 602, d'une superficie de 90 m<sup>2</sup>, située 189 rue du Perron à Genay.

**III - Conditions financières**

Ce bien -acquis libre de toute occupation- pour un montant de 265 000 € sera mis à la disposition de la SA d'HLM Sollar dont le programme permettra de développer une nouvelle offre de logement social sur la base d'un logement en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface utile de 58 m<sup>2</sup>. Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans la Ville de Genay qui en compte 17,71 %.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 105 000 €,
- le paiement d'un loyer annuel de 1 € symbolique pendant les 40 premières années du bail, soit 40 €, payable avec le droit d'entrée,
- un loyer annuel de 1 000 € à partir de la 41<sup>ème</sup> année, indexé à compter de la 42<sup>ème</sup> année, l'indice de base retenu étant l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) à la date anniversaire de la 41<sup>ème</sup> année, dans la limite de 30 % de la variation de cet indice,
- la réalisation, par le preneur, de travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 30 000 € HT.

Le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à compter du jour où la Métropole en aura, elle-même, la jouissance.

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, 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 15 dernières années, a donné son accord sur les 3 premières conditions, mais indique un loyer à payer pendant les 15 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 la SA d'HLM Sollar, 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<sup>ème</sup> 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 ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 29 septembre 2022, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Oui 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 55 ans au profit de la SA d'HLM Sollar, d'un immeuble, libre de toute occupation, et des droits indivis situés 189 rue du Perron, cadastrés AL 601 et AL 602, selon les conditions énoncées ci-dessus, en vue de la réalisation d'un programme de logement social.

**2° - Autorise** le Président de la Métropole à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**3° - La recette correspondante**, soit 105 040 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2022 - chapitre 75 - opération n° OP14O7868.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Publié le : 22 novembre 2022**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20221121-293471-DE-1-1 Date de télétransmission : 22 novembre 2022 Date de réception préfecture : 22 novembre 2022
---