

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

Commission permanente du 17 octobre 2022

Délibération n° CP-2022-1832

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Charbonnières-les-Bains

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail à emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Lyon Métropole habitat, de 12 lots de copropriété situés 5 avenue de la Victoire

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Monsieur Benjamin Badouard

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 66

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 30 septembre 2022

Secrétaire élu(e) : Madame Blandine Collin

Présents : M. Artigny, 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. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Duvivier Dromain, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Grivel, Mme Groperrin, 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, 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 : Mme Asti-Lapperrière (pouvoir à M. Grivel), M. Athanaze (pouvoir à M. Badouard), M. Charmot (pouvoir à Mme Sarselli), Mme Fournillon (pouvoir à M. Vincent), M. Geourjon (pouvoir à M. Pelaez).

Absent non excusé : M. Kabalo.

Commission permanente du 17 octobre 2022**Délibération n° CP-2022-1832**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Charbonnières-les-Bains

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail à emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Lyon Métropole habitat, de 12 lots de copropriété situés 5 avenue de la Victoire

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 28 septembre 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, 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

La Métropole de Lyon, par délibération du Conseil n° 2022-1304 du 26 septembre 2022, s'est portée acquéreur de 12 lots de copropriété situés 5 avenue de la Victoire à Charbonnières-les-Bains en vue de la production d'une nouvelle offre de logement social.

II - Désignation des biens mis à bail

Il s'agit des lots de copropriété suivants :

- lot n° 5, correspondant à un appartement T3 au 2^{ème} étage, avec les 101/1 000^{ème} des parties communes générales attachées à ce lot,
- lot n° 6, correspondant à un appartement T4 au 2^{ème} étage, avec les 123/1 000^{ème} des parties communes générales attachées à ce lot,
- lot n° 7, correspondant à un appartement T3 au 3^{ème} étage, avec les 113/1 000^{ème} des parties communes générales attachées à ce lot,
- lot n° 8, correspondant à un appartement T4 au 3^{ème} étage, avec les 137/1 000^{ème} des parties communes générales attachées à ce lot,
- lot n° 10, correspondant à un garage en sous-sol, avec les 8/1 000^{ème} des parties communes générales attachées à ce lot,
- lot n° 11, correspondant à un garage en sous-sol, avec les 8/1 000^{ème} des parties communes générales attachées à ce lot,
- lot n° 12, correspondant à un garage en sous-sol, avec les 8/1 000^{ème} des parties communes générales attachées à ce lot,
- lot n° 14, correspondant à un garage en sous-sol, avec les 8/1 000^{ème} des parties communes générales attachées à ce lot,
- lot n° 18, correspondant à une cave en sous-sol, avec les 1/1 000^{ème} des parties communes générales attachées à ce lot,
- lot n° 20, correspondant à une cave en sous-sol, avec les 1/1 000^{ème} des parties communes générales attachées à ce lot,
- lot n° 21, correspondant à une cave en sous-sol, avec les 1/1 000^{ème} des parties communes générales attachées à ce lot,
- lot n° 23, correspondant à une cave en sous-sol, avec les 1/1 000^{ème} des parties communes générales attachées à ce lot,

le tout sur terrain propre cadastré AI 294 d'une superficie de 450 m² situé 5 avenue de la Victoire à Charbonnières-les-Bains.

III - Conditions financières

Ces biens, acquis partiellement occupés pour un montant 1 390 000 €, seront mis à la disposition de l'OPH Lyon Métropole habitat dont le programme permettra la réalisation de 4 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface utile de 316 m² environ. Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux sur la Ville de Charbonnières-les-Bains qui en compte 11,83 %.

Cette mise à disposition se fera par bail emphytéotique d'une durée de 60 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 695 240 €,
- le paiement de 1 € symbolique pendant les 40 premières années du bail (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- le paiement d'un loyer annuel de 5 000 € à compter de la 41^{ème} année,
- la réalisation, par le preneur, des travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 6 000 € HT, hors actualisation,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Métropole aura 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 sur la durée du bail, le montant du droit d'entrée, le paiement d'un euro symbolique pendant les 40 premières années du bail et le montant du loyer annuel, 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 HLM parmi lesquels l'OPH Lyon 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 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 60^{ème} année, ne peut aboutir qu'à un loyer supérieur à celui proposé par le preneur au bailleur.

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

Vu les termes de l'avis de la DIE du 24 mars 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 emphytéotique d'une durée de 60 ans au profit de l'OPH Lyon Métropole habitat, de 12 lots de copropriété situés 5 avenue de la Victoire à Charbonnières-les-Bains, 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 695 280 €, 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 : 18 octobre 2022

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20221017-284382-DE-1-1 Date de télétransmission : 18 octobre 2022 Date de réception préfecture : 18 octobre 2022
