

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **5 juillet 2021**

Décision n° **CP-2021-0769**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) est Métropole habitat, à titre onéreux, par bail emphytéotique, de l'immeuble situé 91 rue des Charmettes

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction foncier et immobilier

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Vessiller

Président : Madame Emeline Baume

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 18 juin 2021

Secrétaire élu : Madame Nathalie Dehan

Affiché le : mardi 6 juillet 2021

Présents : M. Bernard, Mmes Baume, Vessiller, M. Payre, Mme Picard, M. Kohlhaas, Mme Geoffroy, M. Van Styvendael, Mme Vacher, M. Artigny, Mme Khelifi, M. Athanaze, Mme Moreira, M. Bagnon, Mme Groperrin, M. Camus, Mme Hemain, M. Longueval, Mme Boffet, M. Blanchard, Mme Petiot, M. Guelpa-Bonaro, Mme Dromain, MM. Ben Itah, Badouard, Mme Brunel Vieira, M. Marion, Mme Runel, M. Debû, Mme Fréty, M. Ray, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, Mme Brossaud, M. Boumertit, Mme Dehan, M. Bub, Mme Collin, M. Cochet, Mme Sarselli, MM. Gascon, Vincendet, Mme Pouzergue, M. Charmot, Mme Croizier, M. Bréaud, Mme Nachury, M. Buffet, Mme Crespy, M. Seguin, Mme Corsale, MM. Lassagne, Kimelfeld, Mme Picot, M. Da Passano, Mme Panassier, MM. Kabalo, Grivel, Vincent, Mme Fournillon, M. Pelaez, Mme Sibeud, M. Geourjon, Mme Frier.

Absents excusés : Mmes Fautra (pouvoir à M. Cochet), Asti-Lapperrière (pouvoir à M. Grivel).

Commission permanente du 5 juillet 2021**Décision n° CP-2021-0769**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Habitat - Logement social - Mise à disposition, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) est Métropole habitat, à titre onéreux, par bail emphytéotique, de l'immeuble situé 91 rue des Charmettes**

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 16 juin 2021, 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.

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.

Dans le cadre de la politique de résorption de l'habitat indigne s'inscrivant, à l'époque, dans le programme local de l'habitat (PLH), le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfet du Rhône a déclaré d'utilité publique, par arrêté du 24 juillet 2014, prorogé le 21 juin 2019, l'opération de restauration immobilière de l'immeuble situé 91 rue des Charmettes à Villeurbanne.

Par ordonnance du 28 janvier 2019, le juge de l'expropriation a prononcé l'expropriation de ce bien au profit de la Métropole de Lyon.

Le 12 octobre 2020, le juge a fixé les indemnités dues par la Métropole à M. Coppier, propriétaire du bien.

Afin de répondre à un double objectif de lutter contre l'habitat indigne et produire une offre sociale d'habitat spécifique, la Métropole a sollicité l'Office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat qui a répondu favorablement.

II - Désignation du bien mis à bail

Il s'agit :

- d'un ensemble immobilier de 2 bâtiments séparés par une cour comprenant 16 logements au total,
- le tout bâti sur terrain propre cadastré BL 236 d'une superficie de 305 m², situé 91 rue des Charmettes à Villeurbanne.

III - Conditions financières

Cet immeuble, acquis pour un montant 1 429 541,60 €, serait mis à la disposition de l'OPH Est Métropole habitat dont le programme permettra la réalisation d'une pension de famille de 26 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface utile totale de 520 m² environ.

Cette mise à disposition de l'immeuble se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 1 €,
- le paiement de 1 € symbolique les 40 premières années du bail (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- le paiement d'une redevance annuelle de 1 500 € par an à compter de la 41^{ème} année,
- la réalisation par le preneur de travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 1 393 476 € HT, hors actualisation.

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 paiement d'une redevance au-delà de la 41^{ème} année 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 Est 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 55^{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 du 11 mai 2021, figurant en pièce jointe ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans au profit de l'OPH Est Métropole habitat, de l'immeuble situé 91 rue des Charmettes à Villeurbanne, cadastré BL 236, 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 41 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2021 - chapitre 75 - opération n° 0P14O0118.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 6 juillet 2021.