REPUBLIQUE FRANCAISE

GRANDLYON
la métropole

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS

DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **31 mai 2021**

Décision n° **CP-2021-0650**

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 3°

objet : Habitat et logement social - Mise à disposition, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat (GLH), à titre onéreux, par bail emphytéotique, de lots dans un immeuble en copropriété situé 225 rue de Créqui

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction foncier et immobilier

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Vessiller

Présidente : Madame Emeline Baume

Date de convocation de la Commission permanente : mercredi 12 mai 2021

Secrétaire élu : Madame Nathalie Dehan

Affiché le : mardi 1er juin 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 Grosperrin, 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, M. Gascon, Mme Fautra, M. 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, Mme Asti-Lapperrière, M. Vincent, Mme Fournillon, M. Pelaez, Mme Sibeud, M. Geourjon, Mme Frier.

Commission permanente du 31 mai 2021

Décision n° CP-2021-0650

commission principale :	urbanisme, habitat, logement et politique de la ville
commune (s) :	Lyon 3°
objet :	**Habitat et logement social - Mise à disposition, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat (GLH), à titre onéreux, par bail emphytéotique, de lots dans un immeuble en copropriété situé 225 rue de Créqui**
service :	Délégation Urbanisme et mobilités - Direction foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 10 mai 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.

Par ailleurs, la Communauté urbaine a mis en oeuvre, par décision du Bureau n° B-2012-3262 du 10 mai 2012, une opération de restauration immobilière (ORI), laquelle porte sur une dizaine d'immeubles dont le 225 rue de Créqui à Lyon 3°. L'objectif de cette opération est de contraindre les propriétaires à réhabiliter leurs immeubles de manière incitative dans un premier temps, puis coercitive dans un second temps, avec la mise en place d'une déclaration d'utilité publique pour une ORI.

Par arrêté n° 2021-02-09-R-0077 du 9 février 2021, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption, à l'occasion de la vente de lots dans un immeuble en copropriété situé 225 rue de Créqui à Lyon 3°.

II - Désignation du bien

Il s'agit des lots n° 11, 12, 4 et 5 correspondant respectivement à un appartement T3 occupé, d'une surface habitable de 42 m² avec les 100/1 000 des parties communes générales attachés à ce lot, un studio libre, d'une surface habitable de 20 m² avec les 100/1 000 des parties communes générales attachés à ce lot ainsi que 2 caves de 5 m² avec les 1/1 000 des parties communes générales attachés à chacun de ces lots, le tout situé dans un immeuble en copropriété 225 rue de Créqui à Lyon 3°, cadastré AO 97.

Par ailleurs, il existe un arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter du 4 novembre 2008 qui frappe les 2 lots d'habitation du dernier étage.

III - Conditions financières

Ces lots, acquis pour un montant total de 136 400 €, seraient mis à la disposition de l'OPH Grand Lyon habitat dont le programme permettra la réhabilitation d'un logement en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface utile de 42 m² et d'un logement en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface utile de 20 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux à Lyon 3° qui en compte 18,05 %.

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 26 950 €,
- le paiement d'un euro symbolique pendant 40 ans (soit 65 €), payable avec le droit d'entrée,
- l'absence de redevance,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 62 000 € HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Métropole aura elle-même la jouissance du bien en cause.

La Direction de l'immobilier de l'Etat (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 40 ans, a donné son accord sur les 3 premières conditions mais 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 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 au titre de la mise à disposition supérieur, 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 65ème 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.

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

Vu les termes de l'avis de la DIE du 9 mars 2021, figurant en pièce jointe ;

Vu ledit dossier ;

Ouï 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 65 ans au profit de l'OPH Grand Lyon habitat, de lots dans un immeuble en copropriété cadastré AO 97, situé 225 rue de Créqui à Lyon 3°, 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 bail, accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce bail.

3° - La recette de fonctionnement en résultant, soit 27 015 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2021 - chapitre 75 - opération n° 0P14O2683.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 1 juin 2021.