

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 27 septembre 2021

Délibération n° 2021-0771

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

Commune(s) : Lyon 4ème

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat (GLH), de 14 lots de copropriété situés 15 rue Henri Gorjus

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 : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 10 septembre 2021

Secrétaire élu(e) : Monsieur Elie Portier

Affiché le : jeudi 30 septembre 2021

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Collomb, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dromain, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, M. Kabalo, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : M. Buffet, M. Charmot (pouvoir à Mme Fontanges), M. Diop (pouvoir à M. Legendre), M. Marguin (pouvoir à Mme Nachury), Mme Sarselli (pouvoir à Mme Pouzergue).

Conseil du 27 septembre 2021**Délibération n° 2021-0771**

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

Commune(s) : Lyon 4ème

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat (GLH), de 14 lots de copropriété situés 15 rue Henri Gorjus

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 septembre 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

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° 2021-05-21-R-0379 du 21 mai 2021, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de 14 lots de copropriété situés 15 rue Henri Gorjus à Lyon 4ème.

Ledit arrêté a été pris en considération de la réservation n° 5 pour programme de logements (100 % prêt locatif à usage social - prêt locatif aidé d'intégration PLUS-PLAI) au plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de Lyon 4ème, portant sur la parcelle AM 55 située 15 rue Henri Gorjus, inscrite au PLU-H, opposable depuis le 18 juin 2019.

II - Désignation du bien mis à bail

Il s'agit de 14 lots de copropriété, soit un bureau, 8 logements et 5 caves correspondant à la totalité de l'immeuble d'habitation en façade sur rue, répartis comme suit :

- lot n° 1 : pièce à usage de bureau de 6,96 m² utiles en rez-de-chaussée ainsi que les 15/1 105èmes des parties communes générales de l'immeuble,
- lot n° 2 : logement de 39,46 m² utiles en rez-de-chaussée ainsi que les 30/1 105èmes des parties communes générales de l'immeuble,
- lot n° 3 : logement de 30,13 m² utiles au 1^{er} étage ainsi que les 42/1 105èmes des parties communes générales de l'immeuble,
- lot n° 4 : logement de 29,76 m² utiles au 1^{er} étage ainsi que les 42/1 105èmes des parties communes générales de l'immeuble,
- lot n° 5 : logement de 30,62 m² utiles au 2^{ème} étage ainsi que les 42/1 105èmes des parties communes générales de l'immeuble,
- lot n° 6 : logement de 29,53 m² utiles 2^{ème} étage ainsi que les 42/1 105èmes des parties communes générales de l'immeuble,
- lot n° 7 : logement de 12,94 m² utiles au 3^{ème} étage ainsi que les 30/1 105èmes des parties communes générales de l'immeuble,
- lot n° 8 : logement de 12,29 m² utiles au 3^{ème} étage ainsi que les 22/1 105èmes des parties communes générales de l'immeuble,
- lot n° 9 : logement de 22,80 m² utiles au 3^{ème} étage ainsi que les 30/1 105èmes des parties communes générales de l'immeuble,
- lot n° 10 : cave numéro 1 en sous-sol ainsi que le 1/1 105ème des parties communes générales de l'immeuble,

- lot n° 11 : cave numéro 2 en sous-sol ainsi que le 1/1 105ème des parties communes générales de l'immeuble,
- lot n° 12 : cave numéro 3 en sous-sol ainsi que le 1/1 105ème des parties communes générales de l'immeuble,
- lot n° 13 : cave numéro 4 en sous-sol ainsi que le 1/1 105ème des parties communes générales de l'immeuble,
- lot n° 14 : cave numéro 5 en sous-sol ainsi que le 1/1 105ème des parties communes générales de l'immeuble,

le tout, correspondant à 300/1 105èmes des parties communes générales, dans un ensemble en copropriété cadastré AM 55 d'une superficie de 863 m², situé 15 rue Henri Gorjus à Lyon 4ème.

III - Conditions financières

Cet immeuble -acquis libre de toute location ou occupation- pour un montant total de 520 000 € serait mis à la disposition de l'OPH Grand Lyon habitat dont le programme permettra la réalisation d'une nouvelle offre de logement social sur la base de 5 logements en mode de financement PLAI dont 2 PLAI adaptés, pour une surface utile de 194,60 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans le 4ème arrondissement de Lyon qui en compte 15,65 %.

Cette mise à disposition du bien se ferait, par bail emphytéotique, d'une durée de 65 ans, selon les modalités suivantes :

- l'absence de droit d'entrée,
- le paiement d'un loyer annuel de 1 € symbolique pendant toute la durée du bail (soit 65 €), payable avec le droit d'entrée,
- la réalisation par le preneur de travaux de réhabilitation, à hauteur d'environ 350 280 € 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 toute la durée du bail, a donné son accord sur les 2 premières conditions mais indique un loyer à payer pendant toute la durée du bail, 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 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 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 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 24 juin 2021, figurant en pièce jointe ;

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 65 ans au profit de l'OPH Grand Lyon habitat, de 14 lots de copropriété, cédés libres de toute location ou occupation, dans un ensemble immobilier situé 15 rue Henri Gorjus à Lyon 4ème, cadastré AM 55, 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 65 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2021 - chapitre 75 - opération n° 0P14O7868.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20210927-264484-DE-1-1 Date de télétransmission : 30 septembre 2021 Date de réception préfecture : 30 septembre 2021
