



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **25 janvier 2021**

Délibération n° 2021-0463

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 4°

objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société coopérative d'HLM Poste habitat Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 63 boulevard de la Croix-Rousse

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction foncier et immobilier

Rapporteur : Monsieur le Président Bernard

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 8 janvier 2021

Secrétaire élu : Monsieur Nicolas Barla

Affiché le : mercredi 27 janvier 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, M. Ben Itah, Mmes Arthaud, Asti-Lapperrière, Augey, MM. Azcué, Badouard, Barge, Barla, Mme Benahmed, MM. Benzeghiba, Blache, Blein, Mmes Borbon, Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, M. Bréaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, MM. Bub, Buffet, Mmes Burillon, Burricand, Cabot, Cardona, Chadier, MM. Chambon, Charmot, Mme Charnay, MM. Chihi, Cochet, Cohen, Mmes Coin, Collin, MM. Collomb, Corazzol, Mmes Corsale, Crédoz, Crespy, Creuze, Croizier, MM. Da Passano, Dalby, David, Debû, Mmes Dehan, Delaunay, MM. Devinaz, Diop, Doganel, Doucet, Mmes Dubois Bertrand, Dubot, Dupuy, Edery, El Faloussi, Etienne, Fautra, Fontaine, Fontanges, Fournillon, Fréty, Frier, M. Gascon, Mme Georgel, MM. Geourjon, Girard, Mme Giromagny, MM. Godinot, Gomez, Grivel, Groult, Mmes Guerin, Jannot, MM. Kabalo, Kimelfeld, Mme Lagarde, MM. Lassagne, Le Faou, Mme Lecerf, MM. Legendre, Lungenstrass, Maire, Marguin, Marion, Millet, Mône, Monot, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mmes Pouzergue, Prost, MM. Quiniou, Rantonnet, Ray, Mmes Reveyrand, Roch, M. Rudigoz, Mmes Runel, Saint-Cyr, Sarselli, Sechaud, MM. Seguin, Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, MM. Thevenieau, Uhrlich, Vergiat, Vieira, Vincendet, Vincent, Mmes Vullien, Zdorovtsoff.

Absents excusés : M. Galliano (pouvoir à M. Kimelfeld).

Conseil du 25 janvier 2021**Délibération n° 2021-0463**

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

commune (s) : Lyon 4°

objet : **Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société coopérative d'HLM Poste habitat Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 63 boulevard de la Croix-Rousse**

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 6 janvier 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° 2020-08-31-R-0718 du 31 août 2020, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente d'un immeuble situé 63 boulevard de la Croix-Rousse à Lyon 4°.

II - Désignation du bien mis à bail

Il s'agit :

- d'un immeuble en R+3, avec caves et greniers, comprenant 1 local professionnel en rez-de-chaussée d'une surface utile d'environ 42 m² et 7 logements d'une surface utile totale d'environ 289 m², ainsi que 3 places de stationnement en surface à l'arrière,
- ainsi que de la parcelle de terrain de 202 m², cadastrée AH 54, sur laquelle est édifié cet immeuble,
- ainsi que les droits indivis sur la parcelle de terrain nu de 179 m², cadastrée AH 51, correspondant au terrain d'assiette de l'impasse privée Léopold Dupeyroux.

III - Conditions financières

Cet immeuble -acquis occupé- pour un montant de 1 650 000 € serait mis à la disposition de la société coopérative d'HLM Poste habitat Rhône-Alpes dont le programme permettra la réalisation d'une nouvelle offre de logement social sur la base de 5 logements en mode financement prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface utile de 209 m², 2 logements en mode financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface utile de 86 m², ainsi qu'un local commercial en rez-de-chaussée pour une surface utile de 42 m² et 3 places de stationnement. Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans le 4^{ème} 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 :

- un droit d'entrée s'élevant à 630 000 €,
- 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 3 000 € à partir de la 41^{ème} année, indexé à compter de la 42^{ème} 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^{ème} 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 218 000 € HT.

Le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à compter du jour de la signature de l'acte d'acquisition par la Métropole.

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 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 société coopérative d'HLM Poste habitat Rhône-Alpes, 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 65^{ème} 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'acquiescer prioritairement.

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

Vu les termes de l'avis de la DIE du 15 décembre 2020, figurant en pièce jointe ;

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 65 ans au profit de la société coopérative d'HLM Poste habitat Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 63 boulevard de la Croix-Rousse à Lyon 4°, cadastré AH 54, d'une superficie d'environ 331 m², ainsi que les droits indivis sur la parcelle de terrain nu cadastrée AH 51, correspondant à l'impasse privée Léopold Dupeyroux, selon les conditions énoncées ci-dessus en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

2° - Autorise monsieur le Président 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 630 040 €, sera imputée sur les crédits inscrits ou à inscrire au budget principal - exercice 2021 - chapitre 75 - opération n° 0P14O7856.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 27 janvier 2021.