



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL**

Conseil du **15 mars 2021**

Délibération n° 2021-0556

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 4°

objet : Habitat et logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, d'un immeuble situé 46 rue de Cuire

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 26 février 2021

Secrétaire élu : Monsieur Nicolas Barla

Affiché le : jeudi 18 mars 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, Burriland, 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, MM. Galliano, 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 Leцерf, 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, Uhlich, Vergiat, Vieira, Vincendet, Vincent, Mmes Vullien, Zdorovtsoff.

**Conseil du 15 mars 2021****Délibération n° 2021-0556**

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

commune (s) : Lyon 4°

objet : **Habitat et logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, d'un immeuble situé 46 rue de Cuire**

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction foncier et immobilier

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 24 février 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° 2019-08-27-R-0634 du 27 août 2019, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption, à l'occasion de la vente d'un immeuble situé 46 rue de Cuire à Lyon 4°.

**II - Désignation du bien**

Il s'agit d'un tènement immobilier constitué de 2 bâtiments parallèles, avec cour intérieure, élevés de 5 étages sur rez-de-chaussée et caves en sous-sol pour chaque bâtiment comprenant :

- pour les parties actuellement louées : un local commercial en rez-de-chaussée, 2 appartements au 1<sup>er</sup> étage, 2 appartements au 2<sup>ème</sup> étage, 2 appartements au 3<sup>ème</sup> étage, 4 appartements au 4<sup>ème</sup> étage et un appartement au 5<sup>ème</sup> étage,
- pour les parties qui sont actuellement libres de toute location : un local commercial en rez-de-chaussée, un appartement au 1<sup>er</sup> étage, 2 appartements au 2<sup>ème</sup> étage, 2 appartements au 3<sup>ème</sup> étage et 3 appartements au 5<sup>ème</sup> étage,
- le tout bâti sur un terrain propre cadastré AS 157 d'une superficie de 537 m<sup>2</sup>, situé 46 rue de Cuire à Lyon 4°.

**III - Conditions financières**

Cet immeuble, acquis pour un montant total de 3 728 700 €, serait mis à la disposition de l'OPH Grand Lyon habitat, dont le programme permettra la réhabilitation de 13 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface utile de 714,99 m<sup>2</sup>, 6 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface utile de 303,19 m<sup>2</sup> ainsi que 2 locaux d'une surface utile de 367,23 m<sup>2</sup>. Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux à Lyon 4° qui en compte 15,65 %.

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 1 024 869 €,
- le paiement de 1 € symbolique pendant 40 ans (soit 40 €) payable avec le droit d'entrée,
- les 25 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 36 079 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42<sup>ème</sup> année en fonction de la variation du coût de la construction publié par

l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), mais dans la limite de 30 % de la variation de cet indice,

- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 1 405 431 € HT,

- le preneur aura la jouissance du bien objet du bail, à la date à laquelle la Métropole aura la jouissance du bien en cause, soit la date à laquelle la Métropole aura payé l'acquisition dudit bien.

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 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 d'habitations à loyer modéré (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 65<sup>ème</sup> 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.

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

Vu les termes de l'avis domanial exprimé par la DIE le 15 février 2021, 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 l'OPH Grand Lyon habitat, d'un immeuble cadastré AS 157, situé 46 rue de Cuire à Lyon 4°, selon les conditions énoncées ci-dessus, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

**2° - Autorise** monsieur le Président à signer ledit bail, à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

**3° - La recette** de fonctionnement en résultant, soit 1 024 909 € 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.

**Reçu au contrôle de légalité le : 18 mars 2021.**