



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **26 avril 2021**

Décision n° **CP-2021-0535**

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Oullins

objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la Société anonyme (SA) d'HLM Société française d'habitations économiques (SFHE) Arcade, de l'immeuble situé 4 rue Pierre Sénard

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction foncier et immobilier

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 9 avril 2021

Secrétaire élu : Monsieur Jérôme Bub

Affiché le : mardi 27 avril 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, 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 26 avril 2021**Décision n° CP-2021-0535**

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

commune (s) : Oullins

objet : **Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la Société anonyme (SA) d'HLM Société française d'habitations économiques (SFHE) Arcade, de l'immeuble situé 4 rue Pierre Sémard**

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 7 avril 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 arrêté n° 2020-12-21-R-01031 du 21 décembre 2020, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente d'un immeuble situé 4 rue Pierre Sémard à Oullins.

II - Désignation du bien mis à bail

Il s'agit :

- d'un immeuble sur rue en R+3, avec caves et greniers, comprenant 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'une surface utile totale d'environ 163,27 m² et 9 logements d'une surface utile totale d'environ 402,75 m², ainsi que de la parcelle de terrain de 310 m², cadastrée AL 216, sur laquelle est édifié cet immeuble.

III - Conditions financières

Cet immeuble -acquis occupé- pour un montant de 1 250 000 € serait mis à la disposition de la SA d'HLM SFHE Arcade dont le programme permettra la réalisation d'une nouvelle offre de logement social sur la base de 6 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface utile de 288,30 m², 3 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface utile de 114,50 m² et 2 locaux d'activités pour une surface utile de 162 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux à Oullins qui en compte 18,66 %.

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 600 000 €,
- 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 610 000 € 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 toute la durée du bail, a donné son accord sur les 2 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 la SA d'HLM SFHE Arcade, 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'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 12 janvier 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 65 ans au profit de la SA d'HLM SFHE Arcade, de l'immeuble situé 4 rue Pierre Séward à Oullins, cadastré AL 216, 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 600 065 €, 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 : 27 avril 2021.