

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

**Commission permanente du 11 avril 2022**

**Délibération n° CP-2022-1352**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 3ème

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, de 2 immeubles situés 23 et 25 rue Claudius Penet

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 : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 25 mars 2022

Secrétaire élu(e) : Madame Nathalie Dehan

Affiché le : mardi 12 avril 2022

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, M. Boumertit, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, M. Charmot, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller.

Absents excusés : M. Kohlhaas (pouvoir à M. Bernard), M. Vincendet (pouvoir à M. Cochet), M. Vincent (pouvoir à M. Grivel), Mme Panassier (pouvoir à Mme Picot), M. Kabalo (pouvoir à M. Kimelfeld).

**Commission permanente du 11 avril 2022****Délibération n° CP-2022-1352**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 3ème

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, de 2 immeubles situés 23 et 25 rue Claudius Penet

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 23 mars 2022, 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° 2021-11-16-R-0828 du 16 novembre 2021, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de 2 immeubles situés 23 et 25 rue Claudius Penet à Lyon 3ème, en vue de la réalisation d'un programme de logement social.

**II - Désignation du bien mis à bail**

Il s'agit :

- d'un immeuble en R+1 sur rue comprenant 8 logements d'une surface utile totale de 134,13 m<sup>2</sup> ;  
- le tout bâti sur terrain propre cadastré CZ 77 d'une superficie de 139 m<sup>2</sup>, situé 23 rue Claudius Penet à Lyon 3ème,

et :

- d'un immeuble en R+1 sur rue comprenant 4 logements d'une surface utile totale de 69,63 m<sup>2</sup>,  
- le tout bâti sur terrain propre cadastré CZ 76 d'une superficie de 132 m<sup>2</sup>, situé 25 rue Claudius Penet à Lyon 3ème.

**III - Conditions financières**

Ce bien -acquis occupé- pour un montant de 1 030 000 € 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 7 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface utile de 130 m<sup>2</sup>, et 3 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), dont un PLAI adapté, pour une surface utile de 58 m<sup>2</sup>. Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans le 3ème arrondissement de Lyon qui en compte 19,18 %.

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 162 665 €,
- 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 75 200 € 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 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 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<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.

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

Vu les termes de l'avis de la DIE du 10 février 2022, 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, du bien situé 23 et 25 rue Claudius Penet à Lyon 3ème, cadastré CZ 77 et CZ 76, 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 162 730 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2022 - chapitre 75 - opération n° 0P14O7868.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220411-279380-DE-1-1 Date de télétransmission : 12 avril 2022 Date de réception préfecture : 12 avril 2022
---