

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

Commission permanente du 11 juillet 2022

Délibération n° CP-2022-1660

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Craponne

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Lyon Métropole habitat, d'un immeuble situé 35 avenue Edouard Millaud

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Monsieur Benjamin Badouard

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 63

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 24 juin 2022

Secrétaire élu(e) : Madame Claire Brossaud

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, Mme Benahmed, M. Ben Itah, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, 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 Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, 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, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Marion (pouvoir à Mme Benahmed), Mme Fournillon (pouvoir à M. Grivel), Mme Fréty (pouvoir à Mme Brunel Vieira), M. Kabalo (pouvoir à Mme Panassier).

Commission permanente du 11 juillet 2022**Délibération n° CP-2022-1660**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Craponne

Objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Lyon Métropole habitat, d'un immeuble situé 35 avenue Edouard Millaud

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 22 juin 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° 2022-04-21-R-0353 du 21 avril 2022, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente d'un immeuble situé 35 avenue Edouard Millaud à Craponne, en vue de la réalisation d'un programme de logement social.

II - Désignation du bien mis à bail

Il s'agit :

- d'un immeuble sur avenue en R+2 avec cave, comprenant un local commercial en rez-de-chaussée, d'une surface utile de 120,60 m² et 7 logements d'une surface utile totale d'environ 308 m²,
- d'un bâtiment sur cour d'un seul niveau, comprenant 2 garages, d'une surface totale de 20,60 m² et l'extension du local commercial,
- le tout bâti sur terrain propre cadastré AP 516 d'une superficie de 423 m², situé 35 avenue Edouard Millaud à Craponne,
- de la parcelle de terrain nu constructible cadastré AP 518 d'une superficie de 227 m², située 35 avenue Edouard Millaud à Craponne.

III - Conditions financières

Ce bien, acquis occupé, pour un montant de 980 000 € sera mis à la disposition de l'OPH Lyon Métropole habitat dont le programme permettra la réalisation d'une nouvelle offre de logement social sur la base de 5 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface utile de 236,90 m², 2 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface utile de 71,10 m² et un local commercial d'une surface utile de 120,60 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux sur la Ville de Craponne qui en compte 15,66 %.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 360 067 €,
- 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 7 500 € 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 578 394 € 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 les 40 premières années et sur le paiement d'un loyer annuel pendant les 25 dernières années, a donné son accord sur les 3 premières conditions mais indique un loyer à payer, pendant les 25 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 d'habitations à loyer modéré (HLM) parmi lesquels l'OPH Lyon Métropole 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 restants 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.

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

Vu les termes de l'avis de la DIE du 12 mai 2022, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Ouï 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 Lyon Métropole habitat, du bien situé 35 avenue Edouard Millaud à Craponne, cadastré AP 516 et AP 518, 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 prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

3° - La recette correspondante, soit 360 107 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2022 - chapitre 75 - opération n° OP14O7868.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 12 juillet 2022

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220711-285532-DE-1-1 Date de télétransmission : 12 juillet 2022 Date de réception préfecture : 12 juillet 2022
