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

Commission permanente du 16 mai 2022

Délibération n° CP-2022-1503

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 4ème

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 5 rue d'Ypres

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 : 63

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 29 avril 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Richard Marion

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. 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, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, M. Kabalo, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet.

Absents excusés : M. Vincent (pouvoir à M. Grivel), M. Buffet (pouvoir à Mme Pouzergue), Mme Picard (pouvoir à M. Debû), Mme Geoffroy (pouvoir à M. Benzeghiba).

Commission permanente du 16 mai 2022**Délibération n° CP-2022-1503**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 4ème

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 5 rue d'Ypres

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 27 avril 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 Métropole 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° 2022-01-20-R-0025 du 20 janvier 2022, la Métropole a exercé son droit de préemption, à l'occasion de la vente d'un immeuble situé 5 rue d'Ypres à Lyon 4ème.

II - Désignation du bien

Il s'agit d'un immeuble en R+4 comprenant 4 logements, 2 caves et 4 greniers transformés en un logement mansardé ainsi qu'un local commun en rez-de-chaussée pour une surface utile totale de 144,26 m², le tout bâti sur un terrain propre cadastré AC 73 d'une superficie de 93 m², situé 4 rue d'Ypres à Lyon 4ème.

III - Conditions financières

Ce bien, acquis pour un montant total de 550 000 €, sera mis à la disposition de l'OPH Grand Lyon habitat, dont le programme permettra la réhabilitation de 3 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS) d'une surface utile de 78,61 m² et de 2 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) d'une surface utile de 62,52 m².

Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux à Lyon 4ème qui en compte 16,70 %.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 28 876 €,
- le paiement d'un euro symbolique pendant 65 ans (soit 65 €), payable avec le droit d'entrée,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 207 017 € HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Métropole aura elle-même la jouissance du bien en cause.

Si pendant la durée du bail, le bailleur décide de céder l'immeuble, le preneur aura la faculté de l'acquérir prioritairement.

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 et sur le droit d'entrée, a donné son accord sur les 2 premières conditions, mais indique un loyer à payer par le preneur.

L'absence de loyer 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 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 à verser par le preneur au bailleur.

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

Vu les termes de l'avis de la DIE du 15 mars 2022, joint au présent 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 Grand Lyon habitat, d'un immeuble situé 5 rue d'Ypres à Lyon 4ème, 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 bail, à accomplir toutes démarches et à signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce bail.

3° - La recette de fonctionnement en résultant, soit 28 941 € 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 : 069-200046977-20220516-279727-DE-1-1 Date de télétransmission : 17 mai 2022 Date de réception préfecture : 17 mai 2022