

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **21 juin 2021**

Délibération n° 2021-0627

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 3°

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, de lots dans un immeuble en copropriété situé 26 rue Moncey

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction foncier et immobilier

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Vessiller

Président : Madame Emeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 4 juin 2021

Secrétaire élu : Madame Sophia Popoff

Affiché le : mercredi 23 juin 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 Gersperrin, M. Camus, Mme Hemain, M. Longueval, Mme Boffet, M. Blanchard, Mme Petiot, M. Guelpa-Bonaro, Mmes Dromain, Arthaud, Asti-Lapperrière, Augey, MM. Azcué, Badouard, Barge, Barla, Mme Benahmed, MM. Blache, Blein, Mmes Borbon, Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, M. Bréaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, MM. Bub, Buffet, Mmes Burricand, 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, Doucet, Mmes Dubois Bertrand, Dubot, Edery, El Faloussi, Etienne, Fautra, Fontaine, Fontanges, Fourmillon, 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 Lecerf, 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, MM. Smati, Thevenieau, Uhlrich, Vergiat, Vieira, Vincendet, Vincent, Mmes Vullien, Zdorovtsoff.

Absents excusés : MM. Ben Itah, Benzeghiba (pouvoir à M. Longueval), Mme Burillon (pouvoir à Mme Vullien), MM. Diop (pouvoir à M. Legendre), Doganel (pouvoir à M. Chambon), Mmes Dupuy (pouvoir à M. Vincendet), Subaï (pouvoir à M. Guelpa-Bonaro).

Conseil du 21 juin 2021**Délibération n° 2021-0627**

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

commune (s) : Lyon 3°

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, de lots dans un immeuble en copropriété situé 26 rue Moncey**

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 2 juin 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 ailleurs, la Communauté urbaine a, par décision du Bureau n° B-2012-3262 du 10 mai 2012, mis en œuvre une opération de restauration immobilière (ORI), laquelle porte sur une dizaine d'immeubles, dont le 26 rue Moncey à Lyon 3°. L'objectif de cette opération est de contraindre les propriétaires à réhabiliter leurs immeubles de manière incitative dans un 1^{er} temps, puis coercitive dans un 2^{ème} temps, avec la mise en place d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ORI.

La Métropole de Lyon est actuellement propriétaire de lots dans l'immeuble en copropriété précité, cadastré AL 150, qu'elle se propose de mettre à la disposition de l'OPH Grand Lyon habitat *via* un bail emphytéotique.

II - Désignation des biens

Il s'agit des lots :

- n° 136 correspondant à un local de stockage d'une surface utile de 37 m² avec les 118/10 112 des parties communes générales attachés à ce lot,
- n° 137 correspondant à un local de stockage en rez-de-chaussée, d'une surface utile de 40 m² avec les 127/10 112 des parties communes générales attachés à ce lot,
- n° 139 correspondant à un logement au 1^{er} étage, d'une surface habitable de 21,67 m² avec les 67/10 112 des parties communes générales attachés à ce lot,
- n° 146 correspondant à un logement au 3^{ème} étage, d'une surface habitable de 23 m² avec les 67/10 112 des parties communes générales attachés à ce lot,
- n° 122 et 123 correspondant à 2 caves avec les 2/10 112 des parties communes générales attachés à chacun de ces lots
- n° 149 correspondant à un grenier avec les 2/10 112 des parties communes générales attachés à ce lot,
- n° 142 correspondant à un logement au 2^{ème} étage, d'une surface habitable de 23,53 m² avec les 67/10 112 des parties communes générales attachés à ce lot,
- n° 124 et 152 correspondant respectivement à une cave au sous-sol et un grenier au 4^{ème} étage avec les 2/10 112 des parties communes générales attachés à chacun de ces lots.

III - Conditions financières

Ces lots, acquis pour un montant total de 161 600 €, seraient 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) pour une surface utile de 124,35 m² et d'un logement en mode de financement prêt locatif aidé

d'intégration (PLAI) pour une surface utile de 23 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux à Lyon 3° qui en compte 18,05 %.

Cette mise à disposition de l'immeuble se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 65 ans, selon les modalités suivantes :

- absence de droit d'entrée,
- le paiement d'un euro symbolique pendant les 65 années du bail (soit 65 €),
- absence de redevance,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 193 694 € HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date de signature du bail.

Par ailleurs, l'OPH Grand Lyon habitat s'engage à rembourser à la Métropole la somme de 74 359 € correspondant au montant des travaux réalisés par la Métropole sur les parties privatives dans le cadre de la DUP ORI.

La Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), consultée sur les modalités de mise à disposition du bien, à savoir sur la durée du bail, l'absence du droit d'entrée, le paiement de 1 € symbolique pendant 65 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'habitation 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^{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 avril 2021, figurant en pièce jointe ;

Vu ledit dossier ;

Oùï 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, de lots dans un immeuble en copropriété cadastré AL 150, situé 26 rue Moncey à Lyon 3°, 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, accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce bail.

3° - La recette de fonctionnement en résultant, soit :

- 65 € au titre du loyer sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2021 - chapitre 75 - opération n° OP14O2683,

- 74 359 € au titre du remboursement des travaux réalisés sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2021 - chapitre 75 - opération n° 0P28O5361.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 23 juin 2021.