

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **18 mai 2015**

Décision n° **CP-2015-0211**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, de l'immeuble situé 106, cours du Docteur Long

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Crimier

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation de la Commission permanente : lundi 11 mai 2015

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 19 mai 2015

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, M. Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Claisse, Mme Laurent, M. Lung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Kepenekian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : Mme Guillemot (pouvoir à M. Kimelfeld), M. Galliano (pouvoir à M. Abadie), Mme Frier, MM. Vincent (pouvoir à Mme Vullien), George (pouvoir à M. Suchet), Mme Belaziz (pouvoir à M. Bret).

Commission permanente du 18 mai 2015**Décision n° CP-2015-0211**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, de l'immeuble situé 106, cours du Docteur Long**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 4 mai 2015, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.6.

Par délibération n° 2004-1993 du 12 juillet 2004, la Communauté urbaine de Lyon devenue Métropole de Lyon au 1er janvier 2015, 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° 2014-12-22-R-0428 du 22 décembre 2014, la Communauté urbaine a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de l'immeuble situé 106, cours du Docteur Long à Lyon 3°, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit d'un immeuble composé d'une maison d'habitation élevée de 5 étages sur rez-de-chaussée, sur caves voutées, d'une cour attenante et de 2 garages, comprenant 13 logements dont 7 vacants, d'une surface habitable totale de 804 mètres carrés environ et 1 local professionnel en rez-de-chaussée d'une surface utile de 77,80 mètres carrés.

Il est édifié sur une parcelle de terrain de 361 mètres carrés, cadastrée CP 108.

Cet immeuble serait mis à la disposition de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat dont le programme permettra la réhabilitation et la réalisation de 9 logements en mode financement prêt locatif à usage social (PLUS) d'une surface habitable de 570,76 mètres carrés, 4 logements en mode financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) d'une surface habitable de 233,76 mètres carrés ainsi qu'un local commercial d'une surface utile de 77,80 mètres carrés.

Cette mise à disposition de l'immeuble se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 935 197 €
- le paiement de un euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 24 448 €, qui sera révisé annuellement à compter de la 42° année en fonction de la variation du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), mais dans la limite de 30 % de la variation de cet indice,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 738 433 €HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Métropole de Lyon aura la jouissance du bien en cause, soit le jour où la Métropole de Lyon aura payé l'acquisition de l'immeuble situé 106, cours du Docteur Long à Lyon 3°.

France domaine, 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 un euro symbolique pendant les 40 premières années et sur le paiement du loyer annuel pendant les 15 dernières années, a donné son accord sur les 3 premières conditions, mais indique un loyer à payer pendant les 15 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 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 France domaine 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 55^e 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 de Lyon sans indemnité ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 8 janvier 2015, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, de l'immeuble situé 106, cours du Docteur long à Lyon 3^e, selon les conditions énoncées ci-dessus et dans le cadre 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 935 237 € en résultant sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2015 - opération n° 0P14O4501 - compte 752 - fonction 552.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 19 mai 2015.