

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

Commission permanente du **18 juin 2015**

Décision n° **CP-2015-0290**

commune (s) : Lyon 1er

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la société anonyme (SA) d'HLM Sollar, de l'immeuble situé 2, impasse Vauzelles

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 8 juin 2015

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : vendredi 19 juin 2015

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

Absents excusés : MM. Philip (pouvoir à Mme Dognin-Sauze), Colin (pouvoir à M. Abadie), Claisse, Vesco (pouvoir à Mme Brugnera).

Commission permanente du 18 juin 2015**Décision n° CP-2015-0290**

commune (s) : Lyon 1er

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la société anonyme (SA) d'HLM Sollar, de l'immeuble situé 2, impasse Vauzelles**

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 1 juin 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 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° 2015-04-07-R-0288 du 7 avril 2015, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de l'immeuble situé 2, impasse Vauzelles à Lyon 1er, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation en R + 2 avec caves et jardin attenant, comprenant 6 logements pour une surface utile d'environ 210 mètres carrés. Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 159 mètres carrés, cadastrée AE 20, et a été acquis pour un montant de 775 000 €.

Cet immeuble serait mis à la disposition de la société anonyme (SA) d'HLM Sollar dont le programme permettra la réalisation de 4 logements financés en mode prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface utile d'environ 155 mètres carrés, ainsi que de 2 logements financés en mode prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface utile d'environ 77 mètres carrés, soit une surface utile totale d'environ 232 mètres carrés.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 387 500 €,
- 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 7 000 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42^e 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 de travaux à hauteur d'environ 90 000 € 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 2, impasse Vauzelles à Lyon 1er.

France domaine, consulté sur les modalités de mise à disposition du bien, à savoir sur la durée du bail, le montant du droit d'entrée, le paiement d'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 trois 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 la SA d'HLM Sollar, 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 la SA d'HLM Sollar 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 globale 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 20 avril 2015, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de la société anonyme (SA) d'HLM Sollar, d'un tènement immobilier situé 2, impasse Vauzelles à Lyon 1er, selon les conditions énoncées ci-dessus, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

2° - Autorise monsieur le Président à signer, le moment venu, ledit bail et à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

3° - La recette de 387 540 € 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 juin 2015.