

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **7 mars 2016**

Décision n° **CP-2016-0769**

commune (s) : Lyon 7°

objet : Habitat logement social - Mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, de 17 lots de copropriété dans l'immeuble situé 10, rue de Marseille

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 : vendredi 26 février 2016

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mercredi 9 mars 2016

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

Absents excusés : M. Abadie (pouvoir à Mme Vullien), Mme Geoffroy (pouvoir à Mme Laurent), M. Claisse.

Commission permanente du 7 mars 2016**Décision n° CP-2016-0769**

commune (s) : Lyon 7°

objet : **Habitat logement social - Mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, de 17 lots de copropriété dans l'immeuble situé 10, rue de Marseille**

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 23 février 2016, 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 Conseil 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° 2015-07-16-R-0490 du 16 juillet 2015, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de 17 lots de copropriété dans l'immeuble situé 10, rue de Marseille à Lyon 7°, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit :

- du lot de copropriété n° 1, correspondant à une cave, ainsi que les 2/1 000° des parties communes attachées à ce lot,
- du lot de copropriété n° 4, correspondant à une cave, ainsi que le 1/1 000° des parties communes attachées à ce lot,
- du lot de copropriété n° 5, correspondant à une cave, ainsi que le 1/1 000° des parties communes attachées à ce lot,
- du lot de copropriété n° 6, correspondant à une cave, ainsi que le 1/1 000° des parties communes attachées à ce lot,
- du lot de copropriété n° 9, correspondant à une cave, ainsi que le 1/1 000° des parties communes attachées à ce lot,
- du lot de copropriété n° 10, correspondant à une cave, ainsi que le 1/1 000° des parties communes attachées à ce lot,
- du lot de copropriété n° 15, correspondant à un appartement au 1er étage, d'une surface de 27,70 mètres carrés, ainsi que les 28/1 000° des parties communes attachées à ce lot,
- du lot de copropriété n° 16, correspondant à un appartement au 1er étage, d'une surface de 34,03 mètres carrés, ainsi que les 28/1 000° des parties communes attachées à ce lot,
- du lot de copropriété n° 17, correspondant à un appartement au 1er étage, d'une surface de 80,69 mètres carrés, ainsi que les 77/1 000° des parties communes attachées à ce lot,
- du lot de copropriété n° 18, correspondant à un appartement au 1er étage, d'une surface de 79,48 mètres carrés, ainsi que les 77/1 000° des parties communes attachées à ce lot,
- du lot de copropriété n° 19, correspondant à un appartement au 2° étage, d'une surface de 33,32 mètres carrés, ainsi que les 28/1 000° des parties communes attachées à ce lot,
- du lot de copropriété n° 20, correspondant à un appartement au 2° étage, d'une surface de 28,43 mètres carrés, ainsi que les 28/1 000° des parties communes attachées à ce lot,
- du lot de copropriété n° 21, correspondant à un "local à usage de garnis" au 2° étage, d'une surface de 80,75 mètres carrés, ainsi que les 77/1 000° des parties communes attachées à ce lot,
- du lot de copropriété n° 23, correspondant à un appartement au 3° étage, d'une surface de 12,97 mètres carrés, ainsi que les 28/1 000° des parties communes attachées à ce lot,

- du lot de copropriété n° 24, correspondant à un appartement au 3° étage, d'une surface de 44,61 mètres carrés, ainsi que les 28/1 000° des parties communes attachées à ce lot,
- du lot de copropriété n° 25, correspondant à un "local à usage de garnis" au 3° étage, d'une surface de 80,72 mètres carrés, ainsi que les 77/1 000° des parties communes attachées à ce lot,
- du lot de copropriété n° 30, correspondant à un "local à usage de garnis" au 4° étage, d'une surface de 80,10 mètres carrés, ainsi que les 63/1 000° des parties communes attachées à ce lot,

le tout situé dans un immeuble en copropriété édifié sur une parcelle de terrain de 316 mètres carrés, cadastré AB 37.

Ces lots seraient mis à la disposition de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat dont le programme permettra la réalisation de 6 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface utile d'environ 394 mètres carrés, et de 3 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface utile d'environ 187 mètres carrés.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 166 572 €,
- le paiement de un euro symbolique pendant toute la durée du bail (soit 55 €), payable avec le droit d'entrée,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 698 400 € HT.
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Métropole aura la jouissance du bien en cause, soit le jour où la Métropole aura payé l'acquisition de ces lots de copropriété situés 10, rue de Marseille à Lyon 7°.

La direction de 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 toute la durée du bail, a donné son accord sur les deux premières conditions, mais indique un loyer à payer pendant toute la durée du bail 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 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 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° 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 ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 28 septembre 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 17 lots de copropriété dans l'immeuble situé au 10, rue de Marseille à Lyon 7°, 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, à accomplir toutes démarches et à signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

3° - La recette totale de 166 627 € en résultant sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2016 - opération n° 0P14O0118 - compte 752 - fonction 552.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 9 mars 2016.