



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

Commission permanente du **15 mai 2017**

Décision n° **CP-2017-1649**

commune (s) : Lyon 1er

objet : Plan de cession - Habitat et logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la SA d'HLM Alliade habitat, de 20 lots dans un immeuble en copropriété situé 1, rue du Plâtre

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 5 mai 2017

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 16 mai 2017

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Farih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. 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 : Mme Vullien (pouvoir à M. Rousseau), MM. Passi, Vesco (pouvoir à M. Bernard).

**Commission permanente du 15 mai 2017****Décision n° CP-2017-1649**

commune (s) :	Lyon 1er
objet :	<b>Plan de cession - Habitat et logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la SA d'HLM Alliade habitat, de 20 lots dans un immeuble en copropriété situé 1, rue du Plâtre</b>
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 3 mai 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015 modifiée, 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.

**I - Contexte**

Par décision de la Commission permanente n° CP-2015-0477 du 12 octobre 2015, la Métropole de Lyon a approuvé le plan de valorisation de son patrimoine privé.

La Métropole est propriétaire de lots acquis dans le cadre d'un emplacement réservé (ER) de voirie aujourd'hui abandonné.

Conformément aux principes retenus dans le cadre du plan de cession, les biens dépourvus de projet sont réinterrogés au regard des différentes politiques publiques conduites par la Métropole.

Situé dans un secteur déficitaire en logement social (Lyon 1er : 16,49 % de logement social), ce patrimoine a été proposé à plusieurs organismes de logements sociaux, dans un objectif de développer une offre nouvelle de logement social.

**II - Désignation des biens cédés**

La Métropole se propose de mettre à disposition de la SA d'HLM Alliade habitat les lots n° 2, 3, 10, 11, 12, 26, 27, 28, 32, 33, 35, 37, 38, 39, 40, 52, 53, 54, 56 et 63 dans un immeuble en copropriété situé 1, rue du Plâtre à Lyon 1er et cadastré AT 74 :

- lot n° 2 : constitué par une cave et les 3/3 063° des parties communes générales,
- lot n° 3 : constitué par une cave et les 3/3 063° des parties communes générales,
- lot n° 10 : constitué par une cave et les 3/3 063° des parties communes générales,
- lot n° 11 : constitué par une cave et les 3/3 063° des parties communes générales,
- lot n° 12 : constitué par une cave et les 3/3 063° des parties communes générales,
- lot n° 26 : à usage d'appartement, d'une superficie de 87,6 mètres carrés et les 150/3 063° des parties communes générales mais identifié comme un local commercial dans le règlement de copropriété,
- lot n° 27 : constitué par un appartement de 109,51 mètres carrés et les 199/3 063° des parties communes générales,

- lot n° 28 : constitué par un appartement de 106,92 mètres carrés au 1er étage et les 197/3 063° des parties communes générales,
- lots n° 32 : constitué par un appartement au 2° étage et les 98/3 063° des parties communes générales,
- lot n° 33 : constitué par un appartement au 2° étage et les 81/3 063° des parties communes générales, étant précisé que les lots n° 32 et 33 ont été réunis pour former un seul appartement de 97,68 mètres carrés,
- lot n° 35 : constitué par un appartement de 98,69 mètres carrés au 3° étage et les 171/3 063° des parties communes générales,
- lot n° 37 : constitué par un appartement de 63,25 mètres carrés au 4° étage et les 102/3 063° des parties communes générales,
- lot n° 38 : constitué par un appartement de 27,08 mètres carrés au 4° étage et les 39/3 063° des parties communes générales,
- lot n° 39 : constitué par un appartement au 4° étage et les 66/3 063° des parties communes générales,
- lot n° 40 : constitué par un appartement au 4° étage et les 72/3 063° des parties communes générales, étant précisé que les lots n° 39 et 40 ont été réunis pour former un seul appartement de 98,54 mètres carrés,
- lot n° 52 : constitué par un grenier au 5° étage et les 3/3 063° des parties communes générales,
- lot n° 53 : constitué par un grenier au 5° étage et les 3/3 063° des parties communes générales,
- lot n° 54 : constitué par une chambre au 5° étage et les 15/3063° des parties communes générales,
- lot n° 56 : constitué par un grenier au 5° étage et les 6/3 063° des parties communes générales,
- lot n° 63 : situé au 5° étage et les 40/3 063° des parties communes générales, indiqué comme un appartement dans le règlement de copropriété, mais dans les faits, toujours composé de différents greniers et parties communes.

### III - Les conditions de la cession

Le programme de la SA d'HLM Alliade habitat permettra la réalisation de logements étudiants consistant en 20 chambres en colocation et 1 studio sur la base d'un financement en mode prêt locatif social (PLS), pour une surface habitable totale de 699 mètres carrés.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 1 514 034 €,
- le paiement de un euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- les 25 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 5 000 €, le loyer annuel 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 295 400 € HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date de la signature du bail.

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 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 25 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 d'HLM, parmi lesquels la SA d'HLM Alliade 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 la SA d'HLM Alliade habitat prévoit d'encaisser 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 65<sup>e</sup> 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 18 novembre 2016, figurant en pièce jointe ;

#### DECIDE

**1° - Approuve** la mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la SA d'HLM Alliade habitat, de 20 lots dans l'immeuble en copropriété situé 1, rue du Plâtre à Lyon 1<sup>er</sup>, selon les conditions énoncées ci-dessus, dans le cadre du projet de développement du logement social sur ce secteur.

**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 1 514 074 € en résultant sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2017 - compte 752 - fonction 581 - opération n° 0P14O4503.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 16 mai 2017.**