



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

Commission permanente du **3 octobre 2017**

Décision n° **CP-2017-1924**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Habitat et Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société en commandite par actions (SCA) Foncière d'habitat et humanisme, de l'immeuble situé 31, rue du professeur Rochaix

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

**Rapporteur** : Madame la Vice-Présidente Geoffroy

**Président** : Monsieur David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 22 septembre 2017

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mercredi 4 octobre 2017

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mmes Bouzerda, Vullien, M. Brumm, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, MM. Barral, Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mmes Rabatel, Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco.

Absents excusés : MM. Bret, Da Passano, Mme Frih, MM. Kabalo, Bernard (pouvoir à Mme Peillon).

Absents non excusés : M. Calvel.

**Commission permanente du 3 octobre 2017****Décision n° CP-2017-1924**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Habitat et Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société en commandite par actions (SCA) Foncière d'habitat et humanisme, de l'immeuble situé 31, rue du professeur Rochaix**

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 20 septembre 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, a déléguée 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° 2017-05-22-R-0395 du 22 mai 2017, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption, en vue de la production d'une nouvelle offre de logement social, à l'occasion de la vente :

- d'une part :

. d'un bâtiment sur rue en R+1 avec combles et sous-sol, comprenant 2 pièces en sous-sol, un local commercial en rez-de-chaussée d'une surface utile d'environ 97,10 mètres carrés et 3 logements à l'étage d'une surface utile totale d'environ 102,06 mètres carrés,

. d'une cour et d'un emplacement de stationnement,

. ainsi que de la parcelle de terrain de 260 mètres carrés sur laquelle est édifié cet immeuble,

le tout situé 31, rue du professeur Rochaix à Lyon 3° étant cadastré BO 32 ;

- et d'autre part :

. du terrain d'assiette d'une partie de l'impasse privée Alexandre Aujas, correspondant à la parcelle de terrain nu de 74 mètres carrés, située 31, rue du Professeur Rochaix à Lyon 3° étant cadastrée BO 63.

Cet immeuble, acquis pour un montant de 585 000 €, serait mis à la disposition de la société en commandite par actions (SCA) Foncière d'Habitat et Humanisme dont le programme permettra, dans le cadre d'un projet d'habitat adapté, la réalisation de 5 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface utile de 177,25 mètres carrés et d'un local commercial pour une surface utile de 97 mètres carrés ;

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

- l'absence de droit d'entrée,

- le paiement d'un loyer annuel de 1 € symbolique pendant 55 ans (soit 55 €), payable à la signature du bail emphytéotique,

- la réalisation par le preneur de travaux de réhabilitation à hauteur de 329 942 € 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'acte d'acquisition dudit bien.

La direction de France domaine, consultée sur les modalités de mise à disposition du bien, à savoir sur la durée du bail, l'absence de droit d'entrée, le paiement d'un loyer annuel d'un euro symbolique pendant toute la durée du bail (55 ans), 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 la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme 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<sup>ème</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 24 août 2017, figurant en pièce jointe ;

#### DECIDE

**1° - Approuve** la mise à disposition, par bail emphytéotique, d'une durée de 55 ans au profit de la SCA Foncière d'habitat et humanisme, de l'immeuble situé 31, rue du professeur Rochaix à Lyon 3°, selon les conditions énoncées ci-dessus, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux dans le cadre d'un projet d'habitat adapté.

**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 55 € 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 : 4 octobre 2017.**