



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

Commission permanente du **3 octobre 2017**

Décision n° **CP-2017-1925**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Habitat et logement social - Déclaration d'utilité publique (DUP) opération de restauration immobilière (ORI) : mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'Office Public de l'Habitat (OPH) Grand Lyon habitat, des lots n° 30 et 15 dans l'immeuble en copropriété situé 200, rue de Créqui

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-2017-1925**

commune (s) :	Lyon 3°
objet :	<b>Habitat et logement social - Déclaration d'utilité publique (DUP) opération de restauration immobilière (ORI) : mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'Office Public de l'Habitat (OPH) Grand Lyon habitat, des lots n° 30 et 15 dans l'immeuble en copropriété situé 200, rue de Créqui</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 20 septembre 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, 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 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 ailleurs, dans le cadre de la politique conduite contre l'habitat indigne, par décision du Bureau n° B-2012-3262 du 10 mai 2012, la Communauté urbaine s'est engagée dans la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) d'opération de restauration immobilière (ORI) sur 13 immeubles dans les 3° et 7° arrondissements de Lyon.

Dans le cadre de cette DUP, l'immeuble situé à Lyon 3°, 200-202, rue de Créqui, cadastré AO 105, a été identifié comme devant faire l'objet de travaux surtout en parties communes.

**II - Les biens concernés**

Par arrêté n° 2017-06-26-R-0493 du 26 juin 2017, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente des lots n° 30 et 15 dans l'immeuble en copropriété situé 200, rue de Créqui, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Le lot n° 30 correspond à un studio de 23 mètres carrés dont 14 mètres carrés de pièce à vivre, situé au 1er étage, ainsi que les 30/1000 des parties communes générales attachés à ce lot.

Le lot n° 15 correspond à une cave en sous-sol avec 1/1000 des parties communes générales attachés à ce lot.

**III - Le projet**

Ce lot n° 30 serait mis à la disposition de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat dans le but de réaliser les travaux prévus de la DUP ORI et de produire une nouvelle offre de logement social. Le bien, objet de la mise à disposition, ferait l'objet d'une restructuration par l'OPH Grand Lyon habitat afin de proposer une pièce à vivre plus confortable d'environ 18 mètres carrés au lieu de 14 mètres carrés actuellement, et sera financé en prêt locatif à usage social (PLUS).

La mise à disposition de ces 2 lots, au profit de l'OPH Grand Lyon habitat, se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 60 ans, selon les modalités suivantes :

- absence de droit d'entrée,
- le paiement de un euro symbolique pendant les 60 années du bail (soit 60 €),
- la réalisation par le preneur des travaux de restructuration à hauteur de 23 250 € 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 l'immeuble situé 200, rue de Créqui à Lyon 3°.

La direction de France domaine, consultée sur les modalités de mise à disposition du bien, à savoir sur la durée du bail et le paiement d'un euro symbolique pendant les 60 années du bail, a donné son accord sur ces deux conditions, mais indique un loyer à payer pendant les 60 années 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 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 60° 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 5 juillet 2017, figurant en pièce jointe ;

#### DECIDE

**1° - Approuve** la mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, des lots n° 30 et 15 dans l'immeuble en copropriété situé 200, rue de Créqui à Lyon 3°, selon les conditions énoncées ci-dessus, dans le cadre de la déclaration d'utilité publique (DUP) d'opération de restauration immobilière (ORI) et 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** de 60 € en résultant sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2017 - compte 752 - fonction 581 - opération n° 0P14O2683.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 4 octobre 2017.**

.