



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **26 février 2018**

Décision n° **CP-2018-2238**

commune (s) : Charbonnières les Bains

objet : Habitat et logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société Alliade habitat, de l'immeuble situé 4, chemin de Saint Roch

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 16 février 2018

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 27 février 2018

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, 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, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, MM. Bernard, Pillon, Mme Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco.

Absents excusés : M. Da Passano (pouvoir à Mme Bouzerda), Mmes Frih, Poulain (pouvoir à Mme Glatard), Panassier.

Commission permanente du 26 février 2018**Décision n° CP-2018-2238**

commune (s) : Charbonnières les Bains

objet : **Habitat et logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société Alliade habitat, de l'immeuble situé 4, chemin de Saint Roch**

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 13 février 2018, 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.

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° 2017-07-07-R-0551 du 7 juillet 2017, la Métropole de Lyon a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de l'immeuble situé 4, chemin Saint Roch à Charbonnières les Bains, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit d'une maison d'habitation ancienne élevée sur caves plus grenier composée d'un appartement d'une surface habitable de 143,73 mètres carrés et d'un commerce en rez-de-chaussée édifiée sur une parcelle de terrain d'une superficie totale de 964 mètres carrés et cadastrée AK 15, AK 16 et AK 17.

Ce bien serait mis à la disposition de la société Alliade habitat et ferait l'objet d'une réhabilitation et d'une construction neuve afin de proposer une nouvelle offre de logement social sur la base de 3 logements en financement prêt locatif à usage social (PLUS) et 4 logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface utile totale de 535,85 mètres carrés.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 216 000 €, plus une commission d'agence d'un montant de 35 000 € à la charge du preneur, soit un montant total de 251 000 €,

- le paiement de 1 € symbolique pendant 65 ans (soit 65 €), payable avec le droit d'entrée,

- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation du bâtiment existant et de construction d'un nouvel immeuble sur le bien pris à bail à hauteur de 985 216,50 € HT.

Le preneur a eu la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Métropole a eu la jouissance du bien en cause, soit le jour où la Métropole a payé l'acquisition dudit immeuble, le 3 novembre 2017.

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 1 € symbolique pendant les 65 années du bail, a donné son accord sur les 3 premières conditions, mais indique un loyer à payer 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 société 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 le preneur 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^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 sans indemnité ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 13 novembre 2017, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société Alliade habitat, de l'immeuble sur une parcelle de terrain d'une superficie totale de 964 mètres carrés et cadastrée AK 15, AK 16 et AK 17, situé 4, chemin Saint Roch à Charbonnières les Bains, selon les conditions énoncées ci-dessus, dans le cadre de la réalisation d'une opération de logement social.

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

3° - La recette totale de 251 065 € sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2018 - compte 752 - fonction 581 - opération n° 0P14O4504.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 27 février 2018.