



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **18 décembre 2018**

Décision n° **CP-2018-2807**

commune (s) : Lyon 4°

objet : Habitat et logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société anonyme (SA) d'HLM Sollard, de l'immeuble situé 13 rue Jacques-Louis Hénon

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 7 décembre 2018

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mercredi 19 décembre 2018

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

Absents excusés : MM. Le Faou (pouvoir à Mme Laurent), Barral, Mme Vessiller, MM. Vincent (pouvoir à M. Grivel), Bernard (pouvoir à Mme Peillon), Chabrier (pouvoir à M. Kabalo).

Absents non excusés : Mme Frih.

Commission permanente du 18 décembre 2018**Décision n° CP-2018-2807**

<p>objet : Habitat et logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société anonyme (SA) d'HLM Sollar, de l'immeuble situé 13 rue Jacques-Louis Hénon</p> <p>service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier</p>

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 4 décembre 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° 2018-07-02-R-0535 du 2 juillet 2018, 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'un immeuble en R+3, avec caves et combles, comprenant 7 logements d'une surface utile totale d'environ 355,77 m²,
- ainsi que de la parcelle de terrain de 250 m², sur laquelle est édifié cet immeuble,

le tout situé 13 rue Jacques-Louis Hénon à Lyon 4° étant cadastré AS 73.

Cet immeuble, acquis pour un montant total de 1 612 000 € serait mis à la disposition de la SA d'HLM Sollar, dont le programme permettra la réalisation de 5 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface utile de 295,40 m² et de 2 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface utile de 79,37 m². Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux sur le 4^{ème} arrondissement de Lyon qui en compte 15,10 %.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 815 484 €,
- le paiement d'un loyer annuel de 1 € symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 4 000 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42^{ème} 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 d'environ 100 000 € 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 17 septembre 2018, date à laquelle la Métropole a payé l'acquisition dudit bien.

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 d'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 15 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 HLM parmi lesquels la SA d'HLM Sollar, 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 55^{ème} 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 29 octobre 2018, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans au profit de la SA d'HLM Sollar, de l'immeuble situé 13 rue Jacques-Louis Hénon à Lyon 4°, 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 815 524 € sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2018 - chapitre 75 - opération n° 0P14O4504.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 19 décembre 2018.