

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

Commission permanente du **10 février 2020**

Décision n° **CP-2020-3800**

commune (s) : Lyon 6°

objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, de l'immeuble situé 293 cours Lafayette

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 : jeudi 30 janvier 2020

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 11 février 2020

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Gandolfi, MM. Barral, Claisse, Mme Vessiller, MM. Kabalo, Képénékian, Mme Frier, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Eymard, Mme Rabatel, MM. Bernard, Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot.

Absents excusés : M. Philip (pouvoir à M. Longueval), Mmes Laurent (pouvoir à Mme Peillon), Cardona, MM. Pouzol, Barge, Hémon.

Absents non excusés : Mme Frih, M. George, Mme Poulain, M. Vesco.

**Commission permanente du 10 février 2020****Décision n° CP-2020-3800**

commune (s) : Lyon 6°

objet : **Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, de l'immeuble situé 293 cours Lafayette**

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 28 janvier 2020, 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.

**I - Le contexte**

Dans le cadre de la politique tendant à favoriser la production de logements sociaux sur le territoire métropolitain, la Métropole de Lyon se propose de mettre à disposition de l'OPH Grand Lyon habitat, l'immeuble situé 293 cours Lafayette à Lyon 6°.

La Communauté urbaine, par décision du Bureau n° B-2013-4817 du 9 décembre 2013, s'est engagée dans la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) d'opérations de démolitions-reconstructions et de réhabilitations sur 4 immeubles d'habitations inscrits en emplacements réservés, en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux, dans les 3° et 6° arrondissements de Lyon. L'immeuble du 293 cours Lafayette à Lyon 6° fait l'objet de la réserve n° 1 au plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) pour une production de logements sociaux (100 %) en prêt locatif à usage social (PLUS), prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), ou en financement par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

Cet immeuble faisant office de logements meublés, a été repéré depuis de nombreuses années pour les conditions d'habitabilité déplorables de ses occupants.

La DUP a ainsi permis d'aboutir à la maîtrise totale de l'immeuble du 293 cours Lafayette, afin de permettre sa réhabilitation par le biais d'un organisme de logement social.

**II - Désignation du bien**

Il s'agit d'un immeuble en R+3 sur caves, vétuste, comprenant 2 locaux commerciaux en RDC et cadastré AX 143 pour une superficie de 171 m<sup>2</sup>.

**III - Projet et conditions financières**

L'OPH Grand Lyon habitat, conformément à la DUP, a prévu de réaliser la réhabilitation de cet immeuble en restructurant les 3 niveaux supérieurs, afin de créer 12 logements en mode financement PLAI, soit une surface habitable d'environ 282 m<sup>2</sup> et 2 commerces d'une surface totale de 107 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée. Les logements seront gérés par le foyer Notre-Dame des Sans-Abri, dans le cadre du dispositif logement d'abord.

Cette mise à disposition de l'immeuble se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 60 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 248 960 €,
- le paiement de 1 € symbolique pendant 60 ans (soit 60 €), payable avec le droit d'entrée,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 556 973 € 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 l'éviction commerciale de l'immeuble situé 293 cours Lafayette à Lyon 6° a été effective.

La Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), 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 toute la durée du bail, a donné son accord sur les deux 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 d'habitat à loyer modéré (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 la DIE 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<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 la DIE du 22 janvier 2020, figurant en pièce jointe ;

#### DECIDE

**1° - Approuve** la mise à disposition, par bail emphytéotique, d'une durée de 60 ans, au profit de l'OPH Grand Lyon habitat, de l'immeuble cadastré AX 143 situé 293 cours Lafayette à Lyon 6°, selon les conditions énoncées ci-dessus, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux et de commerces.

**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** de fonctionnement en résultant, soit 249 020 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2020 - chapitre 75 - opération n° 0P14O0118.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 11 février 2020.**