



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

Commission permanente du **10 février 2020**

Décision n° **CP-2020-3801**

commune (s) : Lyon 6°

objet : Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société anonyme (SA) d'HLM Sollar de 45 lots de copropriété répartis dans 3 volumes, situés 46-56 rue Garibaldi

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-2020-3801**

commune (s) : Lyon 6°

objet : **Habitat - Logement social - Mise à disposition, à titre onéreux, par bail emphytéotique, au profit de la société anonyme (SA) d'HLM Sollar de 45 lots de copropriété répartis dans 3 volumes, situés 46-56 rue Garibaldi**

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.

**I - Contexte et désignation du bien mis à bail**

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° 2019-06-25-R-0502 du 25 juin 2019, 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 de 45 lots de copropriété, soit 15 logements, 15 garages et 15 places de stationnement, répartis dans 3 volumes comme suit :

**1° - dans le volume n° 3 :**

- lot n° 6, logement T2 de 54,9 m<sup>2</sup> utiles au 2<sup>ème</sup> étage (38 rue Crillon), ainsi que les 109/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 16, logement T2 de 54,9 m<sup>2</sup> utiles au 5<sup>ème</sup> étage (38 rue Crillon), ainsi que les 121/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 28, logement T3 de 71,2 m<sup>2</sup> utiles au 1<sup>er</sup> étage (46 rue Garibaldi), ainsi que les 140/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 32, logement T3 de 71,6 m<sup>2</sup> utiles au 2<sup>ème</sup> étage (46 rue Garibaldi), ainsi que les 148/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 44, logement T3 de 71,7 m<sup>2</sup> utiles au 5<sup>ème</sup> étage (46 rue Garibaldi), ainsi que les 163/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 46, logement T3 de 73,2 m<sup>2</sup> utiles au 6<sup>ème</sup> étage (46 rue Garibaldi), ainsi que les 168/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 50, logement T3 de 73,2 m<sup>2</sup> utiles au 7<sup>ème</sup> étage (46 rue Garibaldi), ainsi que les 171/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 55, logement T2 de 54,4 m<sup>2</sup> utiles au 8<sup>ème</sup> étage (46 rue Garibaldi), ainsi que les 126/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 58, logement T3 de 73,2 m<sup>2</sup> utiles au 9<sup>ème</sup> étage (46 rue Garibaldi), ainsi que les 171/10 000 des parties communes attachées à ce lot,

- lot n° 59, logement T2 de 54,4 m<sup>2</sup> utiles au 9<sup>ème</sup> étage (46 rue Garibaldi), ainsi que les 126/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 60, logement T3 de 71,8 m<sup>2</sup> utiles au 9<sup>ème</sup> étage (46 rue Garibaldi), ainsi que les 169/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 63, cave A1, ainsi que le 1/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 72, cave A10, ainsi que le 1/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 89, cave B4, ainsi que le 1/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 93, cave B8, ainsi que le 1/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 105, cave B20, ainsi que le 1/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 107, cave B22, ainsi que le 1/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 111, cave B26, ainsi que le 1/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 116, cave B31, ainsi que le 1/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 119, cave B34, ainsi que le 1/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 120, cave B35, ainsi que le 1/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 121, cave B36, ainsi que le 1/10 000 des parties communes attachées à ce lot,

**2° - dans le volume n° 7 :**

- lot n° 9, logement T4 de 83,7 m<sup>2</sup> utiles au 3<sup>ème</sup> étage (53 rue Tronchet), ainsi que les 412/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 16, logement T2 de 60,7 m<sup>2</sup> utiles au 1<sup>er</sup> étage (57 rue Tronchet), ainsi que les 259/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 20, logement T5 de 108 m<sup>2</sup> utiles au 2<sup>ème</sup> étage (57 rue Tronchet), ainsi que les 514/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 22, logement T2 de 60,7 m<sup>2</sup> utiles au 3<sup>ème</sup> étage (57 rue Tronchet), ainsi que les 290/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 37, cave 7, ainsi que les 3/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 44, cave 2, ainsi que les 2/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 48, cave 6, ainsi que les 2/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 50, cave 8, ainsi que les 2/10 000 des parties communes attachées à ce lot,

**3° - dans le volume n° 2 :**

- lot n° 276, parking 44 (1<sup>er</sup> sous-sol), ainsi que les 49/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 284, parking 52 (1<sup>er</sup> sous-sol), ainsi que les 50/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 291, parking 59 (1<sup>er</sup> sous-sol), ainsi que les 49/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 295, parking 63 (1<sup>er</sup> sous-sol), ainsi que les 50/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 308, parking double 11 et 12 (2<sup>ème</sup> sous-sol), ainsi que les 74/10 000 des parties communes attachées à ce lot,

- lot n° 313, parking 48 (2<sup>ème</sup> sous-sol), ainsi que les 50/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 315, parking 50 (2<sup>ème</sup> sous-sol), ainsi que les 50/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 319, parking 54 (2<sup>ème</sup> sous-sol), ainsi que les 49/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 324, parking 59 (2<sup>ème</sup> sous-sol), ainsi que les 50/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 327, parking 62 (2<sup>ème</sup> sous-sol), ainsi que les 50/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 328, parking 63 (2<sup>ème</sup> sous-sol), ainsi que les 50/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 329, parking 64 (2<sup>ème</sup> sous-sol), ainsi que les 50/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 331, parking 66 (2<sup>ème</sup> sous-sol), ainsi que les 49/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 335, parking 70 (2<sup>ème</sup> sous-sol), ainsi que les 49/10 000 des parties communes attachées à ce lot,
- lot n° 346, parking 81 (2<sup>ème</sup> sous-sol), ainsi que les 50/10 000 des parties communes attachées à ce lot,

le tout correspondant à 3 876/10 000 des parties communes, cadastré AO 172, d'une superficie de 551 m<sup>2</sup>, AO 173, d'une superficie de 4 786 m<sup>2</sup> et AK 118, d'une superficie de 526 m<sup>2</sup>, dans un ensemble immobilier dénommé "résidence Boileau-Garibaldi", situé 46 à 56 rue Garibaldi, 63-65 rue Boileau, 53 à 57 rue Tronchet et 38 rue Crillon.

Ce bien acquis pour un montant 4 188 367 € serait mis à la disposition de la SA d'HLM Sollar dont le programme permettra de développer une offre de logement social sur la base de 10 logements en mode de financement prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface utile de 745,80 m<sup>2</sup> et de 5 logements en mode de financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface utile de 314,85 m<sup>2</sup>. Cette opération permettra de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon qui en compte 10,93 %.

## II - Conditions financières

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 2 210 000 €,
- le paiement 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 21 000 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42<sup>ème</sup> 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 78 750 € HT.

Le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à compter du jour de la signature de l'acte d'acquisition par la Métropole.

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 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 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 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 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 la DIE du 9 janvier 2020, 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 45 lots de copropriété répartis dans 3 volumes, situés 46 à 56 rue Garibaldi à Lyon 6°, cadastrés AO 172, AO 173 et AK 118, 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** de fonctionnement en résultant, soit 2 210 040 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2020 - chapitre 75 - opération n° 0P14O4505.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

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