

**GRANDLYON**  
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**  
**DU BUREAU**

Bureau du **5 mars 2012**

Décision n° **B-2012-3047**

commune (s) : Lyon 5°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique à Cité Nouvelle, de l'immeuble situé 83-84, quai Pierre Scize

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

**Rapporteur** : Monsieur Barral

**Président** : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 27 février 2012

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 6 mars 2012

Présents : MM. Collomb, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, David G., Sangalli.

Absents excusés : MM. Bret (pouvoir à Mme Pédrini), Daclin, Barge, Mmes Dognin-Sauze, Peytavin, MM. Vesco, Assi.

Absents non excusés : MM. Arrue, Sécheresse, Julien-Laferrière, Lebuhotel.

**Bureau du 5 mars 2012****Décision n° B-2012-3047**

commune (s) : Lyon 5°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique à Cité Nouvelle, de l'immeuble situé 83-84, quai Pierre Scize**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

**Le Bureau,**

Vu le projet de décision du 21 février 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.5.

Par délibération n° 2004-1993 du Conseil 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° 2011-08-22-R-0321 du 22 août 2011, la Communauté urbaine a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de l'immeuble situé 83-84, quai Pierre Scize à Lyon 5°, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit d'un immeuble à usage d'établissement d'enseignement secondaire, composé de 3 bâtiments + cour, pour une surface totale d'environ 2 000 mètres carrés. Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 943 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 29 de la section AB, acquis pour un montant de 2 268 000 €.

Cet immeuble serait mis à la disposition de Cité Nouvelle dont le programme permettra la réalisation d'une opération de logement social, composé de 22 logements, dont 16 en prêt locatif à usage social (PLUS), et 6 en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

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 1 134 000 €,
- 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 2,25 % de la valeur du bien à partir de la 41<sup>e</sup> année, actualisée en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) (ou tout autre indice qui s'y substituerait), le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42<sup>e</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 de 1 790 000 € HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Communauté urbaine aurait la jouissance du bien en cause, soit le jour où la Communauté urbaine aura payé l'acquisition de l'immeuble situé 83-84, quai Pierre Scize à Lyon 5°.

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 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 Cité Nouvelle, 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 Cité Nouvelle 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 55<sup>e</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 Communauté urbaine sans indemnité ;

Vu ledit dossier ;

Vu l'avis de France domaine rendu le 26 octobre 2011 ;

#### DECIDE

**1° - Approuve** la mise à disposition, par bail emphytéotique, à Cité Nouvelle, de l'immeuble situé 83-84, quai Pierre Scize à Lyon 5<sup>e</sup>, selon les conditions susénoncées, dans le cadre du projet de développement du logement social sur ce secteur.

**2° - Autorise** monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

**3° - La recette** de 1 134 040 € sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2012 - compte 752 100 - fonction 72 - opération n° 0P14O1763.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme,  
le Président,  
pour le Président,

**Reçu au contrôle de légalité le : 6 mars 2012.**