

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **9 juillet 2012**

Décision n° **B-2012-3426**

commune (s) : Lyon 9°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Alliade habitat, d'un immeuble situé 35, rue Saint-Pierre de Vaise - Abrogation de la décision n° B-2012-2954 du Bureau du 6 février 2012

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 2 juillet 2012

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 10 juillet 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Brachet, Charles, Sécheresse, Barral, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Blein, Vesco, Rivalta, Assi, David G..

Absents excusés : Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Claisse), M. Daclin, Mme Pédrini (pouvoir à M. Darne J.), MM. Arrue (pouvoir à Mme Gelas), Passi, Colin (pouvoir à M. Abadie), Desseigne (pouvoir à Mme Vullien), Mmes Peytavin, Frih, M. Julien-Laferrrière.

Absents non excusés : MM. Lebuhotel, Sangalli.

Bureau du 9 juillet 2012**Décision n° B-2012-3426**

commune (s) : Lyon 9°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Alliade habitat, d'un immeuble situé 35, rue Saint-Pierre de Vaise - Abrogation de la décision n° B-2012-2954 du Bureau du 6 février 2012**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 27 juin 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, 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 arrêté n° 2011-08-029-R-0327 du 29 août 2011, la Communauté urbaine de Lyon a décidé d'exercer son droit de préemption dans le cadre de la vente d'un immeuble situé 35, rue Saint-Pierre de Vaise à Lyon 9°.

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation et de local professionnel, de 3 étages sur rez-de-chaussée, composé de 8 logements, pour une surface habitable de 435 mètres carrés, ainsi qu'un local en fond de parcelle et d'une cour, pour une surface utile d'environ 200 mètres carrés. Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 805 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 28 de la section BS.

A l'origine, cette opération était envisagée dans le cadre d'une acquisition en pleine propriété par Alliade habitat.

Or, une étude réalisée et transmise tardivement par le vendeur a révélé de la pollution de l'arrière du site, ne permettant pas à Alliade habitat la réalisation d'un petit programme de construction neuve initialement prévu, et remettant ainsi en cause l'équilibre financier de cette opération.

Afin de trouver une solution, ce projet a évolué sous la forme d'une mise à disposition par bail sous forme d'un bail emphytéotique de 65 ans.

A ce titre, la décision B-2012-2954 du Bureau du 6 février 2012 relative au premier montage en pleine propriété doit être abrogée.

Les nouvelles conditions de mise à disposition s'établissent comme suit :

Cet immeuble serait mis à la disposition d'Alliade habitat, dont le programme consiste en la réhabilitation, la rénovation et la mise aux normes de confort et de sécurité de 5 logements en prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface habitable de 288,64 mètres carrés et de 3 logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface habitable de 143,14 mètres carrés, soit une surface habitable totale de 431,78 mètres carrés, ainsi qu'un local commercial pour une surface utile de 40,82 mètres carrés.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 360 000 €,
- 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 3 000 €, le loyer annuel sera révisé annuellement, à compter de la 42^e 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,

- en sus du loyer ci-dessus convenu, Alliade habitat prendra à sa charge le montant de 53 820 € correspondant à la commission de l'intermédiaire intervenue lors de l'acquisition de l'immeuble par la Communauté urbaine de Lyon,

- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation, à hauteur de 371 000 € HT,

- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Communauté urbaine aura la jouissance du bien en cause, soit le jour où la Communauté urbaine aura payé l'acquisition de l'immeuble situé 35, rue Saint-Pierre de Vaise à Lyon 9^e,

France domaine, consulté 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 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 Alliade habitat 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^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 Communauté urbaine sans indemnité ;

Vu ledit dossier ;

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

DECIDE

1° - Abroge la décision n° B-2012-2954 du Bureau du 6 février 2012, relative à la cession à Alliade habitat de l'immeuble situé 35, rue Saint-Pierre de Vaise.

2° - Approuve les conditions du montage relatif à la mise à disposition à Alliade habitat de l'immeuble situé 35, rue Saint-Pierre de Vaise à Lyon 9^e.

3° - Autorise monsieur le Président à signer, le moment venu, ledit bail.

4° - La recette de 360 040 € 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 : 10 juillet 2012.