

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **9 juillet 2012**

Décision n° **B-2012-3427**

commune (s) : Lyon 9°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Alliade habitat, de l'immeuble situé 20, rue Saint Pierre de Vaise

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-2012-3427**

commune (s) : Lyon 9°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Alliade habitat, de l'immeuble situé 20, rue Saint Pierre de Vaise**

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 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-0322 du 22 août 2011, la Communauté urbaine a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de l'immeuble situé 20, rue Saint Pierre de Vaise à Lyon 9°, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation et de commerce, composé de 5 appartements et un local commercial, pour une surface utile totale d'environ 197 mètres carrés. Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 144 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 146 de la section BL, acquis pour un montant de 315 000 €.

Cet immeuble serait mis à la disposition d'Alliade habitat dont le programme permettra la réalisation d'une opération de logement social, composée de 5 logements, dont 3 en prêt locatif à usage social (PLUS) et 2 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 157 500 €,
- le paiement de 1 euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 5 000 €, indexé, l'indice de base retenu étant le dernier indice connu à la date anniversaire de la 41° année du bail, dans la limite de 30% de la variation de cet indice,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 131 250 € 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 20, rue Saint Pierre de Vaise à Lyon 9°.

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 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 octobre 2011 ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit d'Alliade habitat, de l'immeuble situé 20, rue Saint Pierre de Vaise à Lyon 9^e selon les conditions énoncées ci-dessus, et dans le cadre du projet de développement du logement social sur ce secteur.

2° - Autorise monsieur le Président à signer, le moment venu, ledit bail.

3° - La recette de 157 540 € 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.