

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **9 septembre 2013**

Décision n° **B-2013-4551**

commune (s) : Lyon 9°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Alliade habitat, d'un immeuble situé 35, rue Saint Pierre de Vaise - Décision modificative à la décision n° B-2012-3426 du Bureau du 9 juillet 2012

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 2 septembre 2013

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 10 septembre 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, M. Charrier, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Bernard R., Bouju, Mmes Laurent, Peytavin, MM. Vesco, Rivalta, Julien-Laferrière, Sangalli.

Absents excusés : Mme Guillemot (pouvoir à M. Bernard R.), M. Daclin, Mme Pédrini (pouvoir à M. Darne J.), MM. Arrue (pouvoir à Mme David M.), Charles, Colin (pouvoir à M. Reppelin), Sécheresse, Mme Dognin-Sauze (pouvoir à M. Vesco), M. Claisse (pouvoir à Mme Laurent), Mme Frih (pouvoir à M. Crédoz), M. Assi.

Absents non excusés : MM. Buna, Calvel, Barge, David G., Lebuhotel.

Bureau du 9 septembre 2013**Décision n° B-2013-4551**

commune (s) : Lyon 9°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Alliade habitat, d'un immeuble situé 35, rue Saint Pierre de Vaise - Décision modificative à la décision n° B-2012-3426 du Bureau du 9 juillet 2012**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 28 août 2013, 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.

Alliade habitat a fait part de sa volonté de réhabiliter, rénover et mettre aux normes de confort et de sécurité l'immeuble situé 35, rue Saint Pierre de Vaise à Lyon 9° afin de proposer 5 logements en prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface habitable de 288,64 mètres carrés et 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.

Par décision n° B-2012-3426 du Bureau du 9 juillet 2012, la Communauté urbaine de Lyon a approuvé la mise à disposition de cet immeuble par bail emphytéotique à Alliade habitat.

Or, les conditions financières initialement proposées dans cette décision de Bureau diffèrent du dernier montage présenté par Alliade habitat.

Par conséquent, il convient d'abroger la décision n° B-2012-3426 du 9 juillet 2012, et de proposer 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 25 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 de l'indice 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,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 371 000 €.

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'1 € symbolique pendant les 40 premières années et sur le paiement du loyer annuel pendant les 25 dernières années, a donné son accord sur les 3 premières conditions, mais indique un loyer à payer pendant les 25 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 qu'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 65^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 ;

DECIDE

1° - Abroge la décision n° B-2012-3426 du Bureau du 9 juillet 2012, relative à la cession à Alliage habitat de l'immeuble situé 35, rue Saint Pierre de Vaise à Lyon 9°.

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

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

4° - La recette de 413 860 € sera inscrite au budget principal - exercice 2013 - compte 752 - fonction 072 - opération n° 0P14O1764.

5° - Les autres éléments de la décision de Bureau restent inchangés.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 10 septembre 2013.