

**GRANDLYON**  
communauté urbaine

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

Bureau du **13 octobre 2014**

Décision n° **B-2014-0399**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à La Poste habitat Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 71, cours de la Liberté

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

**Rapporteur** : Monsieur le Vice-Président Crimier

**Président** : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 6 octobre 2014

Secrétaire élu : Madame Claire Le Franc

Compte-rendu affiché le : mardi 14 octobre 2014

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, M. Bret, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Philip, Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Charles, Brumm, Brachet, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, MM. Claisse, Lung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Rivalta, Rousseau, Desbos, Chabrier, Gouverneyre, Longueval.

Absents excusés : MM. Da Passano (pouvoir à M. Claisse), Le Faou (pouvoir à M. Abadie), Mme Geoffroy (pouvoir à Mme Picot), M. Colin (pouvoir à Mme Vullien), Mme Laurent (pouvoir à M. Kimelfeld), M. Vincent (pouvoir à M. Rousseau).

Absents non excusés : M. Lebuhotel.

**Bureau du 13 octobre 2014****Décision n° B-2014-0399**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à La Poste habitat Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 71, cours de la Liberté**

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

**Le Bureau,**

Vu le projet de décision du 30 septembre 2014, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2014-0006 du 23 avril 2014, 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° 2014-02-17-R-0054 du 17 février 2014, la Communauté urbaine a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de l'immeuble situé 71, cours de la Liberté à Lyon 3°, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit d'un immeuble de 5 niveaux sur rez-de-chaussée à usage commercial et d'habitation, comprenant 10 appartements et un local commercial.

Cet immeuble est édifié sur 2 parcelles de terrain de 199 mètres carrés, cadastrées AL 115 et AL 155, acquis pour un montant de 2 175 000 € comprenant 50 000 € TTC de commission d'agence,

le tout situé 71, cours de la Liberté à Lyon 3°.

Cet immeuble serait mis à la disposition de La Poste habitat Rhône-Alpes dont le programme permettra la réalisation de 7 logements en mode financement prêt locatif à usage social (PLUS), d'une surface utile de 484 mètres carrés et 3 logements en mode financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), d'une surface utile de 181 mètres carrés, soit une surface utile totale de 665 mètres carrés.

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 1 090 000 €,
- le paiement de un 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 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42° année, en fonction de la variation du coût de la construction publié par l'Institut nationale 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 106 000 € 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 71, cours de la Liberté à Lyon 3°.

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 de 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 La Poste habitat Rhône-Alpes. 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 La Poste habitat Rhône-Alpes 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 les termes de l'avis de France domaine du 3 mars 2014, figurant en pièce jointe ;

#### DECIDE

**1° - Approuve** la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de La Poste habitat Rhône-Alpes, de l'immeuble édifié sur 2 parcelles cadastrées AL 115 et AL 155, situé 71, cours de la Liberté à Lyon 3°, selon les conditions énoncées ci-dessus et dans le cadre de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

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

**3° - La recette** de 1 090 040 € sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2014 - opération n° OP14O1765 - compte 752 - fonction 72.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 14 octobre 2014.**