

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **5 décembre 2011**

Décision n° **B-2011-2845**

commune (s) : Lyon 8°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la société Alliade Habitat, de l'immeuble situé
145, rue Montagny

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 : mardi 29 novembre 2011

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 6 décembre 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Mme Domenech Diana, M. Buna, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Brachet, Charles, Colin, Barral, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, David G., Sangalli.

Absents excusés : M. Da Passano (pouvoir à M. Barral), Mme Guillemot (pouvoir à M. Blein), MM. Charrier, Daclin (pouvoir à Mme Dognin-Sauze), Calvel, Philip (pouvoir à M. Kimelfeld), Arrue (pouvoir à Mme Gelas), Passi, Sécheresse (pouvoir à M. Darne J.), Desseigne (pouvoir à M. Abadie), Bouju (pouvoir à M. Buna), Assi, Julien-Laferrière (pouvoir à M. Bernard R.).

Absents non excusés : MM. Barge, Lebuhotel.

Bureau du 5 décembre 2011**Décision n° B-2011-2845**

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la société Alliade Habitat, de l'immeuble situé 145, rue Montagny**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 23 novembre 2011, 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° 2011-08-29-R-0326 du 29 août 2011, la Communauté urbaine a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de l'immeuble situé 145, rue Montagny à Lyon 8°, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux, tel que préconisé par le programme local de l'habitat (PLH).

Ce bien a été acquis pour un montant de 1 200 000 €, occupé, en vue d'une mise à disposition à la société Alliade Habitat dont le programme consiste en la réhabilitation de l'immeuble et la production d'une nouvelle offre de logements sociaux sur la base de 17 logements (291,95 mètres carrés de surface utile) en prêt locatif à usage social (PLUS) et 6 logements (102,57 mètres carrés de surface utile) en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

Il s'agit d'un immeuble de 2 niveaux sur rez-de-chaussée à usage commercial (meublés), occupé. Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 342 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 195 de la section CI.

La mise à disposition de l'immeuble se ferait au profit de la société Alliade Habitat, par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans, dont la date d'effet correspondrait à la date de jouissance du bien par la Communauté urbaine, soit la date de paiement du prix d'acquisition, sous les conditions suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 600 000 €,
- le paiement de 1 € symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payables avec le droit d'entrée,
- le paiement du loyer d'un montant annuel de 5 000 € pendant les 15 dernières années,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 98 630 € HT.

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 annuel de 68 000 € 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 société 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 le preneur 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 16 septembre 2011,

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de la société Alliade Habitat, de l'immeuble situé 145, rue de Montagny à Lyon 8^e, selon les conditions énoncées ci-dessus, et dans le cadre de la réalisation d'un programme de logement.

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

3° - La recette de 600 040 € sera inscrite au budget principal - exercice 2011 - compte 752 100 - fonction 72 - opération n° 1762.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 6 décembre 2011.