

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **4 juin 2012**

Décision n° **B-2012-3312**

commune (s) : Poleymieux au Mont d'Or

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Alliade Habitat, de l'immeuble situé 142, route de la Roche

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 mai 2012

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 5 juin 2012

Présents : MM. Collomb, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mmes Domenech Diana, Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, M. Kimelfeld, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Colin, Barral, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bouju, Mme Peytavin, M. Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi.

Absents excusés : MM. Bret (pouvoir à Mme Pédrini), Buna (pouvoir à M. Bouju), Daclin (pouvoir à M. Kimelfeld), Crimier, Philip, Arrue (pouvoir à Mme Besson), Passi (pouvoir à Mme Peytavin), Brachet (pouvoir à M. Rivalta), Charles, Sécheresse (pouvoir à M. Darne J.), Desseigne (pouvoir à M. Abadie), Mme Dognin-Sauze (pouvoir à Mme Guillemot), MM. Bernard R. (pouvoir à Mme Gelas), Julien-Laferrière (pouvoir à Mme David M.), David G. (pouvoir à M. Crédoz), Sangalli (pouvoir à Mme Vullien).

Absents non excusés : MM. Vesco, Lebuhotel.

Bureau du 4 juin 2012**Décision n° B-2012-3312**

commune (s) : Poleymieux au Mont d'Or

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Alliade Habitat, de l'immeuble situé 142, route de la Roche**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 23 mai 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° 2011-10-13-R-0388 du 13 octobre 2011, la Communauté urbaine a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de l'immeuble situé 142, route de la Roche à Poleymieux au Mont d'Or, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit d'une maison d'habitation, d'une surface utile de 120 mètres carrés. Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 57 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 257 de la section AI, acquis pour un montant de 200 000 €, de la Société civile immobilière (SCI) GELTAL.

Cet immeuble serait mis à la disposition d'Alliade Habitat dont le programme permettra la réalisation d'un logement financé en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), d'une surface utile de 81,50 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 80 000 €,
- 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,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 42 500 € 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 à Poleymieux au Mont d'Or 142, route de la Roche.

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 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 annuel de 15 700 € 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 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 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 indemnités ;

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 142, route de la Roche à Poleymieux au Mont d'Or, 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.

3° - La recette de 80 040 € sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2012 - compte 752 100 - fonction 72 - opération n° OP14O1763.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 5 juin 2012.