



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **10 juillet 2014**

Décision n° **B-2014-0211**

commune (s) : Lyon 7°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la société Poste habitat Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 33, avenue Berthelot

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 30 juin 2014

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : vendredi 11 juillet 2014

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mmes Frih, Laurent, M. Lung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Gouvermeyre.

Absents excusés : Mme Guillemot (pouvoir à M. Le Faou), M. Philip (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Geoffroy (pouvoir à Mme Laurent), MM. Galliano (pouvoir à M. Abadie), Brumm (pouvoir à M. Crimier), Brachet (pouvoir à Mme Cardona), Claisse (pouvoir à Mme Frih), Chabrier.

Absents non excusés : MM. Rivalta, Lebuhotel, Longueval.

Bureau du 10 juillet 2014**Décision n° B-2014-0211**

commune (s) : Lyon 7°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la société Poste habitat Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 33, avenue Berthelot**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 24 juin 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 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 décision n° B-2014-0089 du Bureau du 2 juin 2014, la Communauté urbaine a décidé l'acquisition de l'immeuble situé 33, avenue Berthelot à Lyon 7° et appartenant à la SCI La Guillonne, pour un montant de 2 350 000 €

Il s'agit d'un bâtiment de 4 étages sur rez-de-chaussée plus combles aménageables, composé de 15 appartements d'une surface habitable de 594 mètres carrés ainsi que 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée représentant une surface utile de 239 mètres carrés et une maison d'un étage située sur cour intérieure d'une surface habitable de 51 mètres carrés. L'ensemble est situé sur une parcelle de terrain cadastrée AV 17, d'une superficie totale de 374 mètres carrés.

Cet immeuble serait mis à la disposition de la société Poste habitat Rhône-Alpes dont le programme permettra la réalisation d'une nouvelle offre de logement social sur la base de 14 appartements en mode prêt locatif à usage social (PLUS) d'une surface utile de 678 mètres carrés et 3 appartements en mode prêt locatif d'insertion (PLAI) d'une surface utile de 117 mètres carrés ainsi que 2 commerces d'une surface utile de 239 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 1 247 000 €,
- 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 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 100 000 €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 33, avenue Berthelot à Lyon 7°.

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 la société 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 le preneur 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 les termes de l'avis de France domaine du 5 mai 2014, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de la société Poste habitat Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 33, avenue Berthelot à Lyon 7^e, selon les conditions énoncées ci-dessus, 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, et à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

3° - La recette de 1 247 040 € sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2014 - opération n° 0P14O1765 - compte 752 - fonction 72.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 11 juillet 2014.