

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **13 octobre 2014**

Décision n° **B-2014-0400**

commune (s) : Lyon 4°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique à l'Association Rhône-Alpes pour l'insertion sociale (ARALIS), de l'immeuble situé 79, rue Eugène Pons

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-2014-0400**

commune (s) : Lyon 4°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique à l'Association Rhône-Alpes pour l'insertion sociale (ARALIS), de l'immeuble situé 79, rue Eugène Pons**

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° 2014-01-20-R-0027 du 20 janvier 2014, la Communauté urbaine a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de l'immeuble appartenant à l'association "Notre Dame des sans-abris", situé 79, rue Eugène Pons à Lyon 4°, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit d'un immeuble de 4 niveaux comprenant 28 chambres et des salles de gestion.

Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 291 mètres carrés, cadastrée AZ 25, acquis pour un montant de 1 115 000 €.

Cet immeuble serait mis à la disposition de l'association Rhône-Alpes pour l'insertion sociale (ARALIS) dont le programme permettra la réalisation de 22 logements de type T1 en mode financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), d'une surface habitable de 462 mètres carrés.

Cette mise à disposition se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 557 501 €,
- le paiement de un euro symbolique pendant 40 années (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 24 245 €, 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 693 000 € 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 à Lyon 4°, 79, rue Eugène Pons.

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 ARALIS, 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 ARALIS 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 24 février 2014, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de l'Association Rhône-Alpes pour l'insertion sociale (ARALIS), de l'immeuble édifié sur une parcelle de terrain cadastrée AZ 25, situé 79, rue Eugène Pons à Lyon 4°, selon les modalités 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 à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

3° - La recette de 557 541 € 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 : 14 octobre 2014.