

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **2 juin 2014**

Décision n° **B-2014-0125**

commune (s) : Lyon 6°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'Immobilière Rhône-Alpes (IRA), de l'immeuble situé 87, cours Vitton

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 : vendredi 23 mai 2014

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : mardi 3 juin 2014

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mmes Guillemot, Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, M. Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Brachet, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos.

Absents excusés : MM. Abadie (pouvoir à M. Colin), Galliano.

Absents non excusés : M. Rivalta.

Bureau du 2 juin 2014**Décision n° B-2014-0125**

commune (s) : Lyon 6°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'Immobilière Rhône-Alpes (IRA), de l'immeuble situé 87, cours Vitton**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 19 mai 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 arrêté n° 2014-03-24-R-0105 du 24 mars 2014, la Communauté urbaine a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de l'immeuble situé 87, cours Vitton à Lyon 6°, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit :

- du lot n° 1, formant les 4° et 5° étages, ainsi que le 40/100 des parties communes attachées à ce lot, comprenant 5 logements,
- du lot n° 2, formant les 1er, 2°, 3° et 4° étages, ainsi que le rez-de-chaussée et les 60/100 des parties communes attachées à ce lot, comprenant 2 commerces et 8 logements,

l'ensemble, composant l'intégralité de l'immeuble, ainsi que la parcelle de terrain de 197 mètres carrés sur laquelle est édifié cet immeuble,

le tout situé 87, cours Vitton à Lyon 6°, étant cadastré AS 102, acquis pour un montant de 2 350 000 €.

Cet immeuble serait mis à la disposition de l'Immobilière Rhône-Alpes (IRA) dont le programme permettra la réalisation de 10 logements en mode financement prêt locatif à usage social (PLUS), d'une surface utile de 480 mètres carrés et 3 logements en mode financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), d'une surface utile de 183 mètres carrés soit une surface utile totale de 663 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 1 222 000 €,
- 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 8 000 €, 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 205 456 € 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 87, cours Vitton à Lyon 6°.

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.

En effet, France domaine ne prend pas en compte dans son calcul les frais et charges correspondant au montant global de l'opération, notamment le remboursement de la totalité des emprunts restant à supporter jusqu'à la 55° année.

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 l'IRA 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 IRA ne permet pas de couvrir un loyer supérieur au titre de la mise à disposition.

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 23 avril 2014, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de l'Immobilière Rhône-Alpes (IRA), de l'immeuble situé 87, cours Vitton à Lyon 6°, selon les conditions sus-énoncées 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, à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

3° - La recette de 1 222 040 € 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 : 3 juin 2014.