



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **18 avril 2011**

Décision n° **B-2011-2238**

commune (s) : Lyon 1er

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la société Alliade Habitat de l'immeuble situé 23, rue des Capucins

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 : lundi 11 avril 2011

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 19 avril 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Calvel, Kimelfeld, Crimier, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Blein, Rivalta, Assi.

Absents excusés : MM. Charrier, Daclin (pouvoir à Mme David M.), Mme Vullien, MM. Philip (pouvoir à M. Kimelfeld), Arrue (pouvoir à Mme Besson), Mmes Dognin-Sauze, Peytavin, Frih (pouvoir à M. Blein), MM. Julien-Laferrière (pouvoir à M. Bernard R.), Sangalli.

Absents non excusés : MM. Vesco, David G., Lebuhotel.

Bureau du 18 avril 2011

Décision n° B-2011-2238

commune (s) : Lyon 1er

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la société Alliade Habitat de l'immeuble situé 23, rue des Capucins**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 6 avril 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 décision n° B-2011-2146 du Bureau du 14 mars 2011, la Communauté urbaine de Lyon a décidé l'acquisition de l'immeuble situé 23, rue des Capucins à Lyon 1er, appartenant à la Fondation de l'ordre de Malte pour un montant de 3 430 000 €, et cadastré sous le numéro 33 de la section AR pour une superficie de 468 mètres carrés.

Cet immeuble serait mis à la disposition de la société Alliade Habitat dont le programme consiste en la restructuration de ce bien permettant de proposer 21 logements en mode financement PLUS (Prêt locatif à usage social), d'une surface habitable de 1 270,92 mètres carrés et 7 logements en mode financement PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), d'une surface habitable de 490 mètres carrés ainsi que 2 locaux commerciaux, d'une surface utile de 426 mètres carrés.

Cette mise à disposition se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans, au profit de la société Alliade Habitat, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 1 715 000 €,
- le paiement d'1 euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 € cumulés payés avec le droit d'entrée),
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 4 000 €, 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 1 622 000 € HT,
- la société Alliade Habitat aurait la jouissance du bien acquis 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 23, rue des Capucins à Lyon 1er.

Le montant du loyer proposé pourrait être considéré comme inférieur à celui que l'administration fiscale devrait émettre. L'organisme HLM fait observer qu'un loyer supérieur à celui proposé mettrait en péril l'équilibre financier de l'opération de logement social, compte tenu du coût total des travaux.

En effet, les loyers prévisionnels payés par le locataire en fin de prêt principal ne seraient pas suffisants si France domaine estimait un loyer supérieur à celui proposé par l'organisme, ce dernier 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 courir jusqu'à la 40^e année.

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 ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, à la société Alliad Habitat, de l'immeuble situé 23, rue des Capucins à Lyon 1^{er} et cadastré sous le numéro 33 de la section AR, dans le cadre d'une opération de logement social.

2° - Autorise monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce bail.

3° - La recette de 1 715 040 € sera à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine de Lyon - exercice 2011 - compte 752 100 - fonction 072 - opération 1762.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 19 avril 2011.