



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **8 juillet 2019**

Décision n° **CP-2019-3256**

commune (s) : Lyon 1er

objet : Habitat - Logement social - Modification de l'assiette et des conditions du bail emphytéotique conclu avec la société Alliade habitat concernant un immeuble situé 10 rue Mulet - Décision modificative à la décision du Bureau n° B-2009-1086 du 30 novembre 2009

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Crimier

Président : Monsieur Marc Grivel

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 28 juin 2019

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Affiché le : mardi 9 juillet 2019

Présents : M. Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, M. George, Mme Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Eymard, Bernard, Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, M. Jacquet, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco.

Absents excusés : MM. Kimelfeld (pouvoir à Mme Peillon), Abadie, Mme Geoffroy (pouvoir à Mme Jannot), MM. Kabalo (pouvoir à Mme Belaziz), Képénékian (pouvoir à Mme Laurent), Mmes Frier (pouvoir à Mme Bouzerda), Rabatel, Poulain, M. Chabrier.

Absents non excusés : M. Barge.

Commission permanente du 8 juillet 2019**Décision n° CP-2019-3256**

commune (s) : Lyon 1er

objet : **Habitat - Logement social - Modification de l'assiette et des conditions du bail emphytéotique conclu avec la société Alliade habitat concernant un immeuble situé 10 rue Mulet - Décision modificative à la décision du Bureau n° B-2009-1086 du 30 novembre 2009**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 26 juin 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.1.

I - Contexte de la modification du bail emphytéotique

Par décision du Bureau n° B-2009-1086 du 30 novembre 2009, la Communauté urbaine de Lyon a mis à disposition de la société Alliade habitat un immeuble situé 10 rue Mulet à Lyon 1er ainsi que la parcelle de terrain cadastrée AV 81 sur laquelle il est édifié.

Les caractéristiques du bail emphytéotique signé sont les suivantes :

- durée de 55 ans prenant effet le 21 août 2009,
- droit d'entrée de 860 000 €,
- loyer annuel de 1 € pendant les 40 premières années du bail,
- puis loyer annuel de 5 000 € pendant les 15 dernières années du bail, révisable à compter de la 42^{ème} année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Dans le cadre de l'optimisation de son patrimoine et suite à une vacance constatée depuis 2009, le local situé au rez-de-chaussée de cet immeuble ainsi qu'un bâtiment annexe situé dans la cour, le tout faisant partie de l'assiette dudit bail, sera cédé à titre onéreux à l'association Jeunesse Lubavitch-Beth.

Pour ce faire, il est nécessaire de modifier l'assiette et les conditions du bail emphytéotique consenti à la société Alliade habitat et de réaliser une division en volume de l'immeuble.

II - Désignation des biens retirés du bail emphytéotique

L'association Jeunesse Lubavitch-Beth se propose d'acquérir, à titre onéreux, le local situé au rez-de-chaussée de cet immeuble ainsi que ses dépendances, vacants depuis de nombreuses années.

Il s'agit d'un local commercial ainsi que de l'actuel local poubelles situés au rez-de-chaussée d'une superficie totale de 284 m² ainsi que d'une cave en sous-sol, d'une loge à l'entresol et d'une maisonnette sur cour ainsi que d'une gaine technique représentant le volume 2 de l'état descriptif de division en volumes créé à l'occasion de cette cession.

III - Conditions de la modification du bail emphytéotique

Aux termes du projet d'avenant qui est soumis à la Commission permanente, la réduction de l'assiette du bail consenti à la société Alliade habitat s'effectuerait selon les nouvelles modalités suivantes :

- durée du bail rallongé de 55 ans à 70 ans,
- droit d'entrée de 860 000 € (inchangé),
- loyer annuel de 1 € pendant les 40 premières années du bail (inchangé),
- puis loyer annuel sur les 25 dernières années de 1 400 € sans révision.

La Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), consultée sur les nouvelles modalités de mise à disposition du bien, à savoir sur la nouvelle durée du bail, a donné son accord sur cette condition mais indique un loyer à payer pendant les 25 dernières années du bail supérieur à celui que le preneur s'engage à verser.

Le montant proposé par le preneur, inférieur à celui qu'indique l'administration fiscale, se justifie, d'une part par une mission d'intérêt général assumée par les organismes habitations à loyers modérés (HLM) parmi lesquels la société Alliade habitat répondant aux besoins en logement social de l'agglomération et, d'autre part, 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 supérieur au titre de la mise à disposition, notamment au regard du coût total des travaux à réaliser.

En outre, le calcul du loyer indiqué par la DIE 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 70^{ème} année, ne peut aboutir qu'à un loyer supérieur à celui proposé par le preneur au bailleur ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 24 mai 2019, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la modification du bail consenti à la société Alliade habitat, sur l'immeuble situé 10 rue Mulet à Lyon 1er, cadastré AV 81, selon les conditions énoncées ci-dessus, et dans le cadre de la réduction d'assiette de ce bail.

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

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 9 juillet 2019.