

Bureau du 13 janvier 2003

Décision n° B-2003-1046

commune (s) : Vénissieux

objet : **Mise à disposition, à l'association Emmaüs, d'une partie d'un terrain situé 27, rue des Frères Amadéo - Bail à construction - Cession de la partie de terrain restante**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction de l'action foncière - Service opérationnel - Subdivision sud

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 27 décembre 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2002-0444 en date du 4 février 2002, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Le Bureau, le 6 mai 2002, a décidé l'acquisition d'un tènement de 39 350 mètres carrés situé 27, rue des Frères Amadéo à Vénissieux. Cette acquisition était destinée à permettre la relocalisation des activités de l'association Emmaüs situées, d'une part, à Saint Germain au Mont d'Or, d'autre part, 30, quai Paul Sédaillan à Lyon 9°, où l'association est locataire d'une propriété communautaire d'environ 6 800 mètres carrés, incluse dans le périmètre de restructuration du quartier de l'Industrie, et qui doit faire l'objet d'une libération définitive au 30 avril 2004 pour permettre l'implantation d'entreprises.

Par décision du Bureau en date du 24 juin 2002, il avait été convenu que la Communauté urbaine céderait à Emmaüs 26 550 mètres carrés du terrain situé 27, rue des Frères Amadéo à Vénissieux au prix de 910 665 €.

En effet, l'association étant reconnue comme une des associations les plus actives de France et comme une plate-forme internationale, le regroupement sur ce terrain des deux sites existant permettrait de consolider cette situation et de développer l'aide apportée aux plus démunis en leur offrant plus de possibilité d'accueil et une organisation plus efficace.

Mais l'association rencontre des difficultés pour céder sa propriété de Saint Germain au Mont d'Or dont le montant de cession doit financer en partie l'acquisition du site de Vénissieux. Elle a sollicité la Communauté urbaine pour modifier les conditions de mise à disposition dudit terrain communautaire.

Les nouvelles modalités de mise à disposition proposées par l'association sont un bail à construction d'une partie du terrain (24 773 mètres carrés) pour une durée de 70 ans, avec retour à la Communauté urbaine du terrain et des constructions à la fin dudit bail.

Le bail serait consenti pour une durée de 70 ans. Les 40 premières années sont à titre gratuit pour permettre l'amortissement des travaux de construction dont le coût est estimé à 4153 000 €. Pendant les 30 années restantes, l'association verserait un loyer de 33 000 € annuels conformément à l'évaluation des services fiscaux. Ce loyer serait indexé sur l'indice Insee du coût de la construction (indice existant à la 41° année), compte tenu des conditions consenties. L'association s'engagerait à maintenir la destination des lieux loués -activités et accueil des plus démunis conformément aux statuts de l'association- pendant toute la durée du bail sous peine de résiliation de ce dernier.

La partie restante du terrain, soit 1 777 mètres carrés, serait cédée à l'association au prix de 34,30 € le mètre carré au lieu de 38,11 € (bonification de 10 % au profit de l'association par rapport à l'avis des services fiscaux), soit 60 951,10 €. Sur ce terrain, une convention à intervenir entre Emmaüs et l'Opac du Rhône, doit permettre la réalisation de logements nécessaires à l'activité de l'association (logements de compagnons).

De plus, l'association actuellement locataire du site de Vaise souhaite être exonérée des indemnités d'occupation desdits locaux pour la période du 1er février 2003 au 30 avril 2004. Cette exonération représentant un montant d'environ 83 150 € permettrait à Emmaüs un déménagement anticipé respectant le calendrier établi et de se mettre en capacité de trouver des locaux de stockage provisoires pour les meubles et vêtements actuellement en dépôt-vente à Vaise en attendant la livraison du site de Vénissieux prévue au 4^e trimestre 2004.

Par ailleurs, à titre de pénalité, l'association Emmaüs verserait à la Communauté urbaine une indemnité de 500 € par jour de retard en cas de non libération du site de Vaise au 30 avril 2004.

La gratuité des loyers du bail à construction pendant 40 ans ainsi que celles des locaux communautaires de Vaise représentent la somme de 1 403 150 € qui doit être considérée comme une participation de la Communauté urbaine au projet de relocalisation de l'association qui, de par son activité en faveur des plus démunis et son rayonnement national ne peut qu'être soutenue par notre collectivité. De plus, le terrain mis à disposition par bail à construction reviendra à la Communauté urbaine à échéance.

Circuit décisionnel : ce dossier a reçu l'avis favorable du pôle finances et moyens le 16 décembre 2002 ;

Vu ledit dossier ;

Vu la délibération du Conseil n° 2002-0444 en date du 4 février 2002 ;

Vu ses décisions en date des 6 mai et 24 juin 2002 ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la mise à disposition par bail à construction de 70 ans d'une partie du tènement avec gratuité de loyer pendant 40 ans,

b) - la cession de 1 777 mètres carrés du tènement,

c) - la gratuité de loyer pour la période du 1er février 2003 au 30 avril 2004 consentie à Emmaüs pour le site de Vaise.

2° - Autorise monsieur le président à signer les différents actes à intervenir.

3° - La somme de 60 951,10 € à encaisser en 2003 sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - compte 775 100 - fonction 090 - opération 0535 :

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 67 721,47 € en dépenses - compte 675 100 - fonction 090 et en recettes - compte 211 800 - fonction 090,

- moins-value réalisée sur la vente des biens : 6 770,37 € en dépenses - compte 776 100 - fonction 01 et en recettes - compte 192 000 - fonction 090.

4° - Les sommes à encaisser à compter de 2044 au titre des loyers du bail emphytéotique, soit au minimum 990 000 € pour les 30 dernières années du bail, seront imputées sur le budget de la Communauté urbaine de l'année concernée.

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