GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **8 décembre 2014**

Décision n° **B-2014-0574**

commune (s) : Lyon 1er

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la société Cité Nouvelle, de l'immeuble situé 17, rue Désirée

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 1er décembre 2014

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : mardi 9 décembre 2014

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, MM. Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Brachet, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mme Vessiller, MM. Vesco, Vincent, Rivalta, Gouverneyre, Longueval.

Absents excusés : Mmes Vullien (pouvoir à M. Vincent), Cardona (pouvoir à M. Abadie), M. Rousseau (pouvoir à M. Colin).

Absents non excusés : MM. Desbos, Chabrier, Lebuhotel.

Bureau du 8 décembre 2014**Décision n° B-2014-0574**

commune (s) : Lyon 1er

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la société Cité Nouvelle, de l'immeuble situé 17, rue Désirée**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 26 novembre 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 acte du 10 juin 2013, la Communauté urbaine a acquis l'immeuble situé 17, rue Désirée à Lyon 1er, de la SCI Désirée, en vue de la mettre à disposition de la société Cité Nouvelle, dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit d'un immeuble de 6 étages sur rez-de-chaussée comprenant 10 logements et un commerce.

Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 116 mètres carrés, cadastrée AR 73, acquis pour un montant de 1 123 000 €.

Cet immeuble serait mis à la disposition de la société Cité Nouvelle dont le programme permettra la réalisation de 7 logements en mode financement prêt locatif à usage social (PLUS), d'une surface utile de 260 mètres carrés et 3 logements en mode financement prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), d'une surface utile de 92 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 561 500 €,
- 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 27 896 €, 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 298 496 € HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, le 31 décembre 2014 à minuit.

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.

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 d'Habitation à loyer modéré (HLM) parmi lesquels la société Cité Nouvelle, 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 la société Cité Nouvelle 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 ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 5 mai 2014, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de la société Cité Nouvelle, de l'immeuble situé 17, rue Désirée à Lyon 1er, selon les conditions énoncées ci-dessus et dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

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 561 540 € en résultant, 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 : 9 décembre 2014.