



SEANCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 23 AVRIL 2018

**Alignement de la durée des baux à construction consentis
à SCIC Habitat à Ecully**

Nombre de Membres Elus :	100
Nombre de Membre Elus en exercice :	95
Quorum :	48
Nombre de Membres Elus présents :	58

Membres élus présents :

Mesdames et Messieurs Guy BACULARD, Myriam BENCHARAA, Bénédicte BETTANT CURAN, Guillaume BEYENS, Olivier BLANC, Nathalie BOBIN, Dominique BOUVIER, Irène BREUIL, Pierre CHAMBON, François CHARDINY, Yves CHAVENT, Jacques COIRO, Philippe COLLOT, Jocelyne CORNEC, Christophe CROZIER, Anne DAMONT, Philippe DAVID, Marc DEGRANGE, Guy DELORME, Guillaume DUVERT, Olivier FINAZ, Frédéric FOSSI, Marie-Claude FOUCRE, Evelyne GALERA, Edith GALLAND, Vincent GIRMA, Alain GRANDOUILLER, Annabelle GRECO JAUFFRET, Jérôme GRENIER, Patricia GROS MICOL, Emmanuel IMBERTON, Jean-Michel JOLY, Claire-Lise JUVIGNARD, Pierre LARDON, Daniel LOCTIN, Sylvie MADAMOUR, Jean-Louis MAIER, Philippe MALAVAL, François MEON, Jocelyne PANSERAT, Anne-Sophie PANSERI, Patrick PARAT, Céline PARAVY-ATLAN, Marta PARDO-BADIER, Luc PELEN, Céline PELESZEZAK, Gérard PELISSON, Philippe POBE, Régis POLY, Yves POMMIER, Nathalie PRADINES, Thierry RAEVEL, Jean-Jacques REY, Denise ROMESTANT, Thomas SAN MARCO, Sophie SOURY, Philippe VALENTIN, Hélène VILLARD.

Membres associés présents :

Mesdames et Messieurs Frédéric ADRIAENS, Romain BOUCAUD MAITRE, Jean-Michel COQUARD, Philippe DALAUDIERE, Jean-Cyril DESCOMBES, Jacques DESCOURS, Véronique DUPRE, Dominique GIRAUDIER, Hervé MARIAUX, Philippe MONTCHALIN, Michel PERROUD, François ROYER, André TIXIER.

A l'immédiate proximité du site de l'emlyon business school à Ecully sont actuellement exploitées par cardinal Campus (précédemment par l'association Résidences et Loisirs) deux résidences étudiantes, le Galion et le Drakkar.

Ces deux bâtiments ont été construits par SCIC Habitat sur des terrains appartenant à la CCI Lyon Métropole, soit :

- Pour le bâtiment le Galion :

Bail à construction signé le 23 décembre 1977 entre la CCI de Lyon et la Sauvegarde Immobilière (aujourd'hui SCIC habitat Rhône-Alpes) pour une durée de 50 ans, soit jusqu'au 23 décembre 2026. Une indemnité forfaitaire de 51 197 € (335 830 francs) a été versée à la signature de l'acte.

Le bâtiment compte 129 chambres, ainsi que des cuisines collectives (2 par étage).

- Pour le bâtiment le Drakkar :

Bail à construction signé le 6 juillet 1992 entre la CCI de Lyon et SCIC Habitat pour une durée de 65 ans, soit jusqu'au 6 juillet 2057. La durée du bail pourrait être réduite à 40 ans (6 juillet 2032) sur demande de la CCI et après accord du Crédit Foncier, dès lors qu'il sera attesté que le prêt locatif aidé aura été intégralement remboursé.

Le bâtiment compte 183 chambres regroupées par 3, avec cuisine collective et quelques studios.

Le bail à construction prévoit une redevance annuelle forfaitaire de 3 811 €, révisable tous les 3 ans sur la base de l'ICC.

Ces deux baux arriveront à échéance le 23 décembre 2026 pour le Galion et le 6 juillet 2057 pour le Drakkar.

Les résidences construites par SCIC HABITAT Rhône-Alpes sur les terrains d'assiette objets des baux sont actuellement louées à Cardinal Campus (Groupe Cardinal) aux termes de conventions de location signées le 31 août 2017 pour une durée de 9 ans.

En lien avec l'emlyon, et dans l'objectif d'une rénovation lourde des bâtiments, SCIC HABITAT Rhône-Alpes s'est engagée à réaliser des travaux significatifs sur ces résidences dont, dès 2018, la réfection intégrale des façades avec isolation thermique de la résidence le Galion et mise en conformité de l'accessibilité handicapés de la salle commune et ses accès de la résidence le Drakkar.

L'importance de ces investissements va conduire SCIC Habitat à souscrire des financements extérieurs sur une durée d'amortissement qui excède la durée résiduelle du bail à construction pour le Galion, soit après 2026.

Afin d'accompagner ce programme de rénovation lourde des deux résidences et sur demande de SCIC HABITAT Rhône-Alpes, il est proposé d'aligner les durées de vie des deux baux (2026 et 2057) sur une nouvelle échéance commune au 6 juillet 2053.

Le Président Emmanuel IMBERTON demande à l'Assemblée Générale :

- **d'approuver l'alignement de la durée de vie des deux baux avec échéance en 2053 ;**
- **de l'habiliter et de l'autoriser à négocier, modifier et signer les actes et avenants correspondants.**

L'Assemblée adopte cette proposition à l'unanimité des membres présents.

Fait à Lyon, le 24 avril 2018
Pour extrait certifié conforme

Le Directeur Général

Xavier PELLETIER