

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CROUS DE LYON

Séance du 2 décembre 2025

Délibération du CA n°25-30

Objet : Protocole d'accord transactionnel entre la société ALLIADE HABITAT, SA d'HLM, le Crous de Lyon et la Direction Régionale des finances publiques d'auvergne Rhône-Alpes et du département du Rhône.

Document joint : Protocole d'accord transactionnel

Vu les articles L822-1 à L822-5 du code de l'éducation ;

Vu les articles R822-1 à R822-34 du code de l'éducation ;

Vu le règlement intérieur du Conseil d'administration du Crous de Lyon, adopté en sa séance du 16 octobre 2024 ;

Vu les baux emphytéotiques des résidences les Antonins, les Arches d'Agrippa et Einstein.

Exposé des motifs :

Entre 1990 et 1994, l'État a conclu avec la société LOGIREL, aux droits de laquelle vient désormais ALLIADE HABITAT, trois baux emphytéotiques portant sur la construction et l'exploitation de résidences étudiantes :

- la résidence **Les Antonins** (21 août 1990 à 20 août 2024) ;
- la résidence **Les Arches d'Agrippa** (29 juin 1992 à 30 juin 2026) ;
- la résidence **Einstein** (1er septembre 1993 à 31 août 2027).

Chacune de ces opérations a donné lieu à la conclusion de conventions de location avec le Crous de Lyon, prévoyant notamment la perception d'une provision pour grosses réparations et renouvellement des composants (PCRC).

En 2022, le Crous de Lyon a sollicité d'ALLIADE HABITAT des précisions concernant la facturation des redevances. Pour rappel, la PCRC totale constituée est de 6 880 731 €, soit :

- 2 600 051 € pour Les Antonins ;
- 2 389 504 € pour Les Arches d'Agrippa ;
- 1 891 176 € pour Einstein.

ALLIADE HABITAT a indiqué accepter de cesser l'abondement de ces provisions compte tenu de la proximité des échéances des conventions.

ALLIADE HABITAT a ensuite transmis au Crous de Lyon les éléments relatifs aux stocks de provision consolidés au 31 décembre 2021 ainsi que les justificatifs des dépenses réalisées sur les immeubles au titre des obligations contractuelles du propriétaire.

Dans le même temps, sur la base d'audits techniques réalisés par le cabinet Roux, le Crous de Lyon a demandé la mise en place d'un programme pluriannuel de travaux à réaliser rapidement. De son côté, la Direction Régionale des Finances Publiques a rappelé à ALLIADE HABITAT son obligation contractuelle de remettre les immeubles à l'État en bon état d'entretien et de réparation au terme des baux emphytéotiques.

Plusieurs différends se sont alors élevés entre ALLIADE HABITAT et le Crous de Lyon. Dans un premier temps, ALLIADE HABITAT a indiqué que le délai restant avant les échéances ne permettait pas de réaliser les travaux demandés. Dans un second temps, le Crous de Lyon a exigé la restitution intégrale

des provisions de PCRC afin de financer lui-même les travaux, considérant que ces provisions devaient être attachées au bâti. ALLIADE HABITAT a contesté cette demande, estimant que les travaux sollicités n'entraient pas dans ses obligations et que les provisions de PCRC constituaient un élément indissociable du loyer, n'ayant pas vocation à être restituées.

Les conventions ne prévoyant aucune règle sur le devenir des provisions à leur échéance et aucune jurisprudence établie ne permettant de trancher la question, le différend est demeuré juridiquement incertain.

Après plusieurs années d'échanges, les parties ont finalement élaboré un projet d'accord transactionnel afin de mettre un terme à leurs litiges et d'éviter une procédure contentieuse. Aux termes de cet accord, ALLIADE HABITAT s'engage à verser au Crous de Lyon une somme globale et forfaitaire de **3 359 970 €**, selon un échéancier échelonné entre la signature du protocole et le 31 août 2027.

Ce projet a été transmis au Crous de Lyon le 17 novembre 2025 et a donné lieu à des demandes d'ajout de clauses sécurisant le paiement, notamment une clause de caducité entraînant l'exigibilité immédiate du solde en cas de défaut de paiement. Le protocole est en cours de finalisation et sa signature est prévue avant la fin de l'année 2025.

Article premier :

Le Conseil d'administration approuve le projet de protocole d'accord transactionnel conclu entre ALLIADE HABITAT, SA d'HLM, le Crous de Lyon et la Direction régionale des finances publiques d'Auvergne-Rhône-Alpes au règlement des différends portant sur l'exécution des baux emphytéotiques des résidences Antonins, Arches d'Agrippa et Einstein.

Article 2 :

Le Conseil d'administration autorise le directeur général du Crous de Lyon à signer le protocole d'accord transactionnel entre la société ALLIADE HABITAT, SA d'HLM, le Crous de Lyon et la Direction régionale des finances publiques d'Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône, ainsi que tout acte et document nécessaires à sa mise en œuvre.

La présente délibération est adoptée à l'unanimité des membres du Conseil d'administration :

Nombre de membres composant le CA : 28
Nombre de membres présents ou représentés : 16
Quorum atteint : oui
Nombre de voix favorables : 16
Nombre de voix défavorables : 0
Nombre d'abstentions : 0

Fait à Lyon, le 02 décembre 2025

Le Président du Conseil d'administration,
Recteur délégué pour l'Enseignement supérieur,
la Recherche et l'innovation
de la région académique Auvergne Rhône-Alpes


M. Mohammed BENLAHSEN