

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **14 septembre 2009**

Décision n° **B-2009-1130**

commune (s) : Lyon 1er

objet : Mise à disposition, de l'OPH Grand Lyon Habitat, d'un immeuble situé 23, rue René Leynaud

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

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : 07 septembre 2009

Compte-rendu affiché le : 15 septembre 2009

Présents : MM. Collomb, Darne J., Da Passano, Charrier, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, M. Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, David G., Lebuhotel.

Absents excusés : MM. Bret (pouvoir à M. Darne J.), Reppelin, Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot (pouvoir à M. Crédoz), MM. Daclin (pouvoir à Mme Gelas), Claisse (pouvoir à M. Passi), Julien-Laferrière (pouvoir à M. Kimelfeld), Imbert A (pouvoir à M. Desseigne), Sangalli.

Absents non excusés : Mme Elmalan, MM. Calvel, Arrue, Barge, Vesco.

Bureau du 14 septembre 2009**Décision n° B-2009-1130**

commune (s) : Lyon 1er

objet : **Mise à disposition, de l'OPH Grand Lyon Habitat, d'un immeuble situé 23, rue René Leynaud**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 3 septembre 2009, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2008-0006 en date du 25 avril 2008, 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 décision du Bureau de ce jour, la Communauté urbaine propose l'acquisition d'un immeuble appartenant à la SCI 23 Leynaud.

Il s'agit d'un immeuble de 5 étages sur rez-de-chaussée comprenant 15 appartements et 2 locaux professionnels, édifié sur une parcelle de terrain cadastrée sous le numéro 65 de la section AP d'une superficie de 245 mètres carrés.

Ce bien serait mis à disposition d'un organisme de logement social. Le choix s'est porté sur l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon Habitat dont le programme consiste en la réhabilitation de cet immeuble.

Le mode de financement s'effectuerait de la manière suivante :

- 13 prêts locatifs à usage social (PLUS) d'une surface utile de 672 mètres carrés,
- 2 prêts locatifs aidés d'insertion (PLAI) d'une surface utile de 156 mètres carrés.

Cette mise à disposition se ferait par bail emphytéotique, d'une durée de 55 ans au profit de l'OPH Grand Lyon Habitat, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 1 115 000 €,
- le paiement de un euro symbolique sur la durée du bail (soit 55 € cumulés payés avec le droit d'entrée, payables à réception de la copie d'acte non publiée),
- le paiement d'un loyer annuel de 28 960 € pendant les 15 dernières années. Pour ce loyer qui sera indexé à compter de la 42^e année, l'indice de base retenu pour le calcul de l'indexation sera le dernier indice connu à la date anniversaire de la 41^e année du bail.

L'OPH Grand Lyon Habitat aurait la jouissance du bien acquis à la date à laquelle la Communauté urbaine aurait la jouissance du bien en cause, soit le jour où la Communauté urbaine aura payé l'acquisition de l'immeuble situé 23, rue René Leynaud à Lyon 1er.

Le montant du loyer proposé pourrait être inférieur à celui que l'administration fiscale pourrait estimer. L'organisme HLM fait observer qu'un loyer supérieur à celui proposé mettrait en péril l'équilibre financier de l'opération de logement social compte tenu du coût total des travaux s'élevant à 458 054 € HT.

En effet, les loyers prévisionnels payés par les locataires en fin de prêt principal ne seraient pas suffisants si le preneur devait payer au bailleur le loyer estimé par le service des domaines très supérieur à celui proposé par l'organisme, l'administration fiscale ne prenant pas complètement en compte, dans le montant global, les frais et charges correspondant, notamment aux travaux et au remboursement de la totalité des emprunts restant à courir jusqu'à la 40^e année.

Si, pendant la durée du bail, le bailleur décide de céder l'immeuble, le preneur aura la faculté de l'acquérir prioritairement ;

Vu ledit bail ;

Où l'intervention de monsieur le rapporteur précisant qu'il convient d'indiquer dans les modalités du bail emphytéotique :

- le paiement de un euro symbolique pendant les 40 premières années (soit 40 € cumulés payés avec le droit d'entrée, payables à réception de la copie d'acte non publiée),

au lieu de :

- le paiement de un euro symbolique sur la durée du bail (soit 55 € cumulés payés avec le droit d'entrée, payables à réception de la copie d'acte non publiée),

Dans le DECIDE, il convient de modifier le montant de la recette comme suit :

La recette de 1 115 040 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2009 - compte 752 100 - fonction 072 - opération 1760 - sous-opération 002.

au lieu de :

La recette de 1 115 055 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2009 - compte 752 100 - fonction 072 - opération 1760 - sous-opération 002.

DECIDE

1° - Accepte les modifications proposées par monsieur le rapporteur.

2° - Approuve la mise à disposition par bail emphytéotique, de l'OPH Grand Lyon Habitat, d'un immeuble situé 23, rue René Leynaud à Lyon 1er.

3° - Autorise monsieur le président à le signer, le moment venu.

4° - La recette de 1 115 040 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2009 - compte 752 100 - fonction 072 - opération 1760 - sous-opération 002.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 14 septembre 2009.