

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **16 mai 2011**

Décision n° **B-2011-2316**

commune (s) : Pierre Bénite

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé 117, rue Ampère

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

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Jean-Paul Bret

Date de convocation du Bureau : lundi 9 mai 2011

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 17 mai 2011

Présents : MM. Bret, Darne J., Da Passano, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mmes Vullien, Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Sécheresse, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, M. Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, David G., Sangalli.

Absents excusés : MM. Collomb, Reppelin (pouvoir à M. Abadie), Mme Elmalan (pouvoir à Mme Besson), MM. Buna (pouvoir à M. Bouju), Daclin (pouvoir à M. Blein), Kimelfeld, Crimier (pouvoir à M. Barral), Philip (pouvoir à Mme Gelas), Colin (pouvoir à M. Desseigne), Mme Dognin-Sauze, MM. Claisse (pouvoir à M. Passi), Julien-Laferrière (pouvoir à M. Crédoz).

Absents non excusés : MM. Arrue, Charles, Vesco, Lebuhotel.

Bureau du 16 mai 2011

Décision n° B-2011-2316

commune (s) : Pierre Bénite

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé 117, rue Ampère**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 4 mai 2011, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2008-0006 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 arrêté n° 2010-12-20-R-0438 du 20 décembre 2010, la Communauté urbaine de Lyon a décidé d'exercer son droit de préemption dans le cadre de la vente d'un immeuble édifié sur une parcelle de terrain d'une superficie de 873 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 127 de la section AD et située 117, rue Ampère à Pierre Bénite.

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé d'une maison d'habitation, constituée d'un bâtiment principal de 2 niveaux sur rez-de-chaussée et cave voûtée et d'une extension en simple rez-de-chaussée ainsi que de dépendances à usage d'atelier, garages et entrepôt.

L'acquisition de cet ensemble immobilier permet, d'une part, un élargissement de voirie et, d'autre part, de contribuer à la création d'une offre nouvelle d'habitat social adapté permettant le relogement de gens du voyage sédentarisés ou tout autre type de logements sociaux.

De plus, l'ensemble immobilier serait mis à la disposition de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon Habitat. Cet ensemble serait réhabilité dans le but de réaliser 2 logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 2 logements en prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface habitable totale de 256 mètres carrés. L'OPH Grand Lyon Habitat s'engage à prendre en charge les éventuels frais de contentieux, de travaux et les frais inhérents à cette préemption.

Cette mise à disposition se ferait par bail emphytéotique, d'une durée de 55 ans, selon les modalités suivantes :

- paiement de 1 € pendant les 40 premières années du bail, soit 40 €,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 2 430 € indexé, l'indice de base retenu étant le dernier indice connu à la date anniversaire de la 41^e année du bail, dans la limite de 30 % de la variation de cet indice,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation sont à hauteur de 472 819 € HT,
- l'OPH Grand Lyon Habitat aurait la jouissance du bien acquis à la date à laquelle la Communauté urbaine aurait la jouissance dudit bien, soit le jour où la Communauté urbaine aura payé l'acquisition de l'immeuble situé 117, rue Ampère à Pierre Bénite.

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.

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 France domaine, très supérieur à celui proposé par l'organisme, l'administration fiscale ne prenant pas complètement en compte, dans le montage 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.

A l'issue du bail, le bien reviendra à la Communauté urbaine sans indemnité ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, d'un immeuble situé 117, rue Ampère à Pierre Bénite afin de contribuer à la création d'une offre nouvelle d'habitat social adapté.

2° - Autorise monsieur le Président à signer, le moment venu, ledit bail.

3° - La recette de 40 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2011 - compte 752 100 - fonction 72 - opération n° 1762 - sous-opération n° 002.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 17 mai 2011.