

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **12 octobre 2009**

Décision n° **B-2009-1180**

commune (s) : Lyon 2°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, de l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé 7, rue d'Auvergne

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 : 05 octobre 2009

Compte-rendu affiché le : 14 octobre 2009

Présents : MM. Collomb, Darne J., Da Passano, Mme Elmalan, M. Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Frih, M. Rivalta.

Absents excusés : MM. Bret, Reppelin (pouvoir à M. Abadie), Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot (pouvoir à Mme Dognin-Sauze), MM. Charrier, Daclin (pouvoir à M. Kimelfeld), Barge, Colin (pouvoir à Mme Vullien), Sécheresse (pouvoir à Mme Gelas), Mme Peytavin (pouvoir à M. Claisse), MM. Blein, Assi, Julien-Laferrière (pouvoir à M. Bernard R), Imbert A (pouvoir à M. Desseigne), Sangalli.

Absents non excusés : MM. Philip, Charles, Vesco, David G., Lebuhotel.

Bureau du 12 octobre 2009**Décision n° B-2009-1180**

commune (s) : Lyon 2°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, de l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé 7, rue d'Auvergne**

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 1 octobre 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 arrêté n° 2009-08-12-R-0260 en date du 12 août 2009, la Communauté urbaine 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 190 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 19 de la section AT et située 7, rue d'Auvergne à Lyon 2°.

Il s'agit d'un immeuble élevé de 5 étages, sur rez-de-chaussée, à usage d'habitation et de local commercial.

Cet immeuble serait mis à la disposition de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon Habitat, dont le programme consiste en la réhabilitation permettant une mise aux normes de sécurité et de confort de 9 logements en prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface habitable de 431 mètres carrés, 1 logement en prêt locatif aidé d'insertion (PLAI) pour une surface habitable de 30 mètres carrés, soit une surface habitable totale de 461 mètres carrés, ainsi qu'un local commercial pour une surface utile de 140 mètres carrés.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 511 903 €,
- le paiement de un euro pendant les 40 premières années du bail, soit 40 € payables avec le droit d'entrée,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 38 979 € indexé, l'indice de base retenu étant le dernier indice connu à la date anniversaire de la 41° année du bail,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 568 481 € 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 7, rue d'Auvergne à Lyon 2°.

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 le service 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 bail ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, de l'OPH Grand Lyon Habitat, d'un immeuble situé 7, rue d'Auvergne à Lyon 2°.

2° - Autorise monsieur le président à le signer, le moment venu.

3° - La recette de 511 943 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2009 - compte 752 100 - fonction 72 - 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 octobre 2009.