

Bureau du 26 février 2007

Décision n° B-2007-4996

commune (s) : Lyon 1er

objet : **Mise à disposition par bail emphytéotique, à la SA d'HLM Batigère Centre-Est, d'un immeuble situé 120, Montée de la Grande Côte, 9, rue Terme**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 15 février 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2006-3289 en date du 27 mars 2006, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Par acte en date du 7 novembre 2005, la Communauté urbaine a acquis au prix de 1 200 000 € un immeuble partiellement occupé situé 120, montée de la Grande Côte et 9, rue Terme à Lyon 1er, en vue de réaliser une opération de logement social.

Cet immeuble comprend deux corps de bâtiment, désignés ci-dessous :

- le premier situé 120, montée de la Grande Côte élevé sur rez-de-chaussée de cinq étages et composé d'un commerce loué et de cinq logements occupés,
- le deuxième situé 9, rue Terme à Lyon 1er élevé sur rez-de-chaussée de deux étages et composé d'un commerce et de deux logements, le tout occupé, dans le cadre d'un seul bail commercial.

La surface habitable totale est de 591 mètres carrés dont 166,42 mètres carrés de commerces et 424,58 mètres carrés de logements.

Le tout cadastré sous le numéro 190 de la section AP pour une surface de terrain d'une contenance de 200 mètres carrés.

La SA d'HLM Batigère Centre-Est réhabiliterait l'immeuble en cause pour un coût de travaux estimés à 111 450 € HT, en vue du maintien de deux locaux commerciaux dont un sera partiellement transformé en logement, au terme du bail, et de l'amélioration de sept logements (PLUS).

Ce tènement ferait l'objet d'un bail emphytéotique de 55 ans consenti à la SA d'HLM Batigère Centre-Est aux conditions ci-après :

- droit d'entrée de 660 000 €,
- loyer gratuit pendant les 40 premières années et de 11 000 € annuellement pendant la période comprise entre la 41^e et la 55^e année (avec indexation sur l'indice de révision des loyers).

Au terme du bail qui est soumis au Bureau, la propriété du bien immobilier mis à disposition reviendrait à la Communauté urbaine avec toutes les améliorations apportées par la SA d'HLM Batigère Centre-Est et ce, sans indemnités.

Ces conditions ont été acceptées par la direction des services fiscaux en date du 5 décembre 2006 à l'exception du montant du loyer annuel qu'elle paraît pouvoir fixer à 50 000 € dans 40 ans.

Le montant du loyer proposé par la SA d'HLM Batigère Centre-Est est inférieur à celui estimé par les services fiscaux. En effet, l'organisme HLM a fait remarquer que la redevance d'un loyer annuel de 50 000 € mettrait en péril l'équilibre financier de l'opération de logement social. Par ailleurs, les loyers prévisionnels et payés par les locataires en fin de prêt ne seront pas suffisants pour couvrir le loyer estimé par les domaines et celui-ci ne prend pas en compte sur la durée du bail emphytéotique les frais et charges correspondant aux gros travaux qui permettent une conservation du patrimoine et de rendre à la Communauté urbaine un bien en l'état à la fin de la durée du bail.

Compte tenu de l'incertitude des futures bases locatives dans un avenir aussi lointain, il est proposé de maintenir la base locative proposée par l'organisme d'HLM Batigère Centre Est qui sera indexée sur l'indice de révision des loyers et de passer outre la valeur locative déterminée par l'administration fiscale ;

Vu ledit projet de bail ;

DECIDE

1° - Approuve la promesse de mise à bail qui lui est soumise concernant la mise à disposition par bail emphytéotique, à la SA d'HLM Batigère Centre-Est, de l'immeuble communautaire situé 120, montée de la Grande Côte, 9, rue Terme à Lyon 1er.

2° - Autorise monsieur le président à la signer ainsi que les actes authentiques à intervenir.

3° - La recette de 660 000 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2007 - compte 750 200 - fonction 020 - opération 1212.

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