

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **9 décembre 2013**

Décision n° **B-2013-4812**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, de l'immeuble situé 14, cours Lafayette

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 2 décembre 2013

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : mercredi 11 décembre 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Charrier, Calvel, Mmes Vullien, Pédrini, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Laurent, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, David G., Sangalli.

Absents excusés : MM. Reppelin (pouvoir à M. Colin), Da Passano (pouvoir à M. Barral), Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Passi), M. Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot, MM. Kimelfeld (pouvoir à Mme Gelas), Crimier (pouvoir à M. Desseigne), Abadie (pouvoir à Mme Vullien), Mmes Besson (pouvoir à M. Charrier), Frih (pouvoir à M. Claisse).

Absents non excusés : MM. Daclin, Philip, Arrue, Sécheresse, Mme Peytavin, MM. Vesco, Lebuhotel.

Bureau du 9 décembre 2013**Décision n° B-2013-4812**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, de l'immeuble situé 14, cours Lafayette**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 27 novembre 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, 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 délibération n° 2004-1993 du 12 juillet 2004, la Communauté urbaine de Lyon a approuvé le principe de l'acquisition d'immeubles pour les mettre à disposition des maîtres d'ouvrage sociaux sous forme de bail emphytéotique.

Par arrêté n° 2013-06-24-R-0247 du 24 juin 2013, la Communauté urbaine a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de l'immeuble situé 14, cours Lafayette à Lyon 3°, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation et de commerce, élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée. Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 304 mètres carrés, cadastrée AB 21, acquis pour un montant de 4 200 000,10 €.

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 et la mise aux normes de confort et de sécurité de 9 logements financés en prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface habitable de 652 mètres carrés et 4 logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface habitable de 353 mètres carrés, soit une surface habitable totale de 1 005 mètres carrés, ainsi que 3 locaux professionnels représentant une surface utile de 441 mètres carrés.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 1 908 535 €,
- le paiement de un euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 138 069 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42° année en fonction de la variation du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), mais dans la limite de 30 % de la variation de cet indice,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 578 895 € HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Communauté urbaine aura la jouissance du bien en cause, soit le jour où la Communauté urbaine aura payé l'acquisition de l'immeuble situé 14, cours Lafayette à Lyon 3°.

La direction de France domaine, consultée sur les modalités de mise à disposition du bien, à savoir sur la durée du bail, le montant du droit d'entrée, le paiement de un euro symbolique pendant les 40 premières années et sur le paiement du loyer annuel pendant les 15 dernières années, a donné son accord sur les 3 premières conditions, mais indique un loyer à payer pendant les 15 dernières années supérieur à celui que le preneur s'engage à verser au bailleur.

Le montant proposé par le preneur, inférieur à celui qu'indique l'administration fiscale, se justifie, d'une part, par la mission d'intérêt général assumée par les organismes HLM parmi lesquels l'OPH Grand Lyon habitat, répondant aux besoins en logement social de l'agglomération, et d'autre part, par la nécessité de préserver l'équilibre financier de l'opération. En effet, le montant des loyers que prévoit d'encaisser l'OPH Grand Lyon habitat ne permet pas de couvrir un loyer supérieur au titre de la mise à disposition, notamment au regard du coût total des travaux à réaliser.

En outre, le calcul du loyer indiqué par France domaine ne prenant pas en compte dans le montage global les frais et charges correspondant, notamment aux travaux et au remboursement de la totalité des emprunts restant à supporter jusqu'à la 55^e année ne peut aboutir qu'à un loyer supérieur à celui proposé par le preneur au bailleur.

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

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

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 9 juillet 2013, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, de l'immeuble situé 14, cours Lafayette à Lyon 3^e, selon les conditions sus-énoncées, dans le cadre du projet de développement du logement social sur ce secteur.

2° - Autorise monsieur le Président à signer, le moment venu, ledit bail, à accomplir toutes démarches et à signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

3° - La recette de 1 908 575 € en résultant sera inscrite au budget principal - exercice 2013 - compte 752 - fonction 72 - opération n° OP14O1764.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 11 décembre 2013.