

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **11 février 2013**

Décision n° **B-2013-3943**

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 2, rue de la Ruche

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

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 4 février 2013

Secrétaire élu : Madame Karine Dognin-Sauze

Compte-rendu affiché le : mardi 12 février 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, M. Buna, Mme Guillemot, M. Calvel, Mme Vullien, MM. Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mme David M., MM. Brachet, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrrière, Sangalli.

Absents excusés : MM. Charrier, Daclin (pouvoir à M. Julien-Laferrrière), Kimelfeld (pouvoir à Mme Gelas), Mme Besson (pouvoir à Mme Dognin-Sauze), MM. Barge (pouvoir à M. Assi), Passi, Colin (pouvoir à M. Abadie), Claisse (pouvoir à M. Bernard R.), Mme Frih (pouvoir à M. Darne J.).

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

Bureau du 11 février 2013**Décision n° B-2013-3943**

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 2, rue de la Ruche**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 30 janvier 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 Conseil 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 actes des 19 décembre 2011 et 24 septembre 2012, la Communauté urbaine s'est rendue propriétaire de 2 immeubles contigus situés au 2, rue de la Ruche à Lyon 3°, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Ces immeubles seraient mis à la disposition de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat dont le programme consiste en la restructuration de ces biens permettant de proposer 11 logements sociaux de type T1, d'une surface habitable totale de 240,50 mètres carrés.

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

- le paiement de 1 euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), sans droit d'entrée,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 28 024 €, 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 790 875 € HT,
- le preneur aura la jouissance des biens, objet du bail, à la date à laquelle la Communauté urbaine aurait la jouissance des biens en cause.

La direction de France domaine, consultée sur les modalités de mise à disposition des biens, à savoir sur la durée du bail, le paiement de 1 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 2 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 l'OPH Grand Lyon habitat prévoit d'encaisser ne permet pas de couvrir un loyer au titre de la mise à disposition supérieur, 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.

Si pendant la durée du bail, le bailleur décide de céder les immeubles, le preneur aura la faculté de les acquérir prioritairement.

A l'issue du bail, les biens reviendront à la Communauté urbaine sans indemnité ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 21 mars 2012, 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, des immeubles situés 2, rue de la Ruche à Lyon 3^e, selon les conditions énoncées ci-dessus, dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

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

3° - La recette de 40 € en résultant sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - section de fonctionnement - exercices 2013 et suivants - opération n° 0P14O1764 - compte 752 - fonction 72.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 12 février 2013.