

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **29 juin 2009**

Décision n° **B-2009-0985**

commune (s) : Ecully

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé 25 à 29, avenue de Veyssièrè

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 : 22 juin 2009

Compte-rendu affiché le : 30 juin 2009

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mmes Elmalan, Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, David G., Imbert A, Sangalli.

Absents excusés : MM. Buna, Daclin, Kimelfeld (pouvoir à Mme Dognin-Sauze), Abadie, Desseigne (pouvoir à M. Imbert A), Mme Frih (pouvoir à M. Blein).

Absents non excusés : MM. Barge, Lebuhotel.

Bureau du 29 juin 2009**Décision n° B-2009-0985**

commune (s) : Ecully

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé 25 à 29, avenue de Veyssière**

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 18 juin 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 décision séparée présentée au Bureau de ce jour, la Communauté urbaine propose l'acquisition d'un immeuble édifié sur une parcelle de terrain d'une superficie de 932 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 239 de la section D et située 25 à 29, avenue de Veyssière à Ecully.

Il s'agit d'un immeuble élevé de 3 étages sur sous-sol, caves et rez-de-chaussée, à usage d'habitation et de local commercial.

Cet immeuble serait mis à la disposition de l'OPH Grand Lyon Habitat, dont le programme consiste en la réhabilitation permettant une mise aux normes de sécurité et de confort de 18 logements financés en mode de prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface habitable de 948 mètres carrés, et 8 logements en mode de prêt locatif aidé d'insertion (PLAI), pour une surface habitable de 412 mètres carrés, soit une surface habitable totale de 1 360 mètres carrés, ainsi que 3 locaux commerciaux, pour une surface utile de 174 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 1 732 126 €,
- le paiement d'un loyer symbolique d'1 euro pendant les 40 premières années, (soit 40 € cumulés payés avec le droit d'entrée, payable à la réception de la copie d'acte non publié),
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 11 453 € indexé. L'indice de base retenu pour le calcul de l'indexation sera connu à la date anniversaire de la 41^e année du bail,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 1 451 579 € HT,
- l'OPH Grand Lyon Habitat aurait la jouissance du bien acquis à la date à laquelle la Communauté urbaine aurait la jouissance du bien en cause, soit le jour où la Communauté urbaine aura payé l'acquisition de l'immeuble 25 à 29, avenue de Veyssière à Ecully.

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 emphytéotique ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, d'un immeuble situé 25 à 29, avenue de Veyssière à Ecully.

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

3° - La recette de 1 732 166 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2009 - compte 752 100 - fonction 72 - opération 1760 - sous-opération n° 002.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 30 juin 2009.