

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **8 mars 2010**

Décision n° **B-2010-1441**

commune (s) : Lyon 1er

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé 21, place Tolozan

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 : 1er mars 2010

Compte-rendu affiché le : 9 mars 2010

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mmes Elmalan, Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Colin, Barral, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Bernard R, Bouju, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, David G., Sangalli.

Absents excusés : MM. Buna, Arrue (pouvoir à Mme Gelas), Passi, Brachet (pouvoir à M. Bouju), Charles, Desseigne (pouvoir à M. Abadie), Claisse (pouvoir à M. Darne J.), Mme Peytavin, MM. Blein (pouvoir à Mme Frih), Imbert A (pouvoir à M. Assi), Lebuhotel.

Absents non excusés : MM. Daclin, Sécheresse, Vesco, Julien-Laferrière.

Bureau du 8 mars 2010**Décision n° B-2010-1441**

commune (s) : Lyon 1er

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé 21, place Tolozan**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 25 février 2010, 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° 2010-01-25-R-0030 en date du 25 janvier 2010, 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 368 mètres carrés, cadastré sous le numéro 144 de la section AR, situé 21, place Tolozan à Lyon 1er et appartenant à la SCI Jacquemont-Neyrand, pour un montant de 1 990 000 €, bien cédé occupé.

Il s'agit d'un immeuble comprenant :

- un bâtiment élevé de six niveaux, sur rez-de-chaussée et caves, à usage commercial et d'habitation comprenant 14 appartements et 2 locaux commerciaux,
- un bâtiment séparé situé derrière le précédent, sur cour, élevé sur rez-de-chaussée, un étage et combles perdus.

Cet immeuble serait mis à la disposition de l'Office public habitat (OPH) Grand Lyon Habitat dont le programme consiste en la réhabilitation permettant une mise aux normes de sécurité et de confort de 11 logements en mode financement prêt locatif à usage social (PLUS), d'une surface utile de 553 mètres carrés, de 4 logements en mode financement prêt locatif aidé d'insertion (PLAI), d'une surface utile de 215 mètres carrés, et au maintien des locaux commerciaux, pour une surface utile de 719 mètres carrés.

Cette mise à disposition se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans, au profit de l'OPH Grand Lyon Habitat, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 806 995 €,
- le paiement de un euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 € cumulés payés avec le droit d'entrée),
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 74 350 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42ème année en fonction de la variation du coût de la consommation 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 1 294 330 € 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 situé 21, place Tolozan à Lyon 1er.

Le montant du loyer proposé pourrait être considéré comme inférieur à celui que l'administration fiscale devrait émettre. 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 le locataire en fin de prêt principal ne seraient pas suffisants si France domaine estimait un loyer supérieur à celui proposé par l'organisme, ce dernier 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 courir jusqu'à la quarantième 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 dossier ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé 21, place Tolozan à Lyon 1er.

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

3° - La recette de 807 035 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2010 - compte 752 100 - fonction 72 - opération 1761.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 9 mars 2010.