

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **31 août 2009**

Décision n° **B-2009-1087**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, de Cité Nouvelle, de l'immeuble situé 8, rue Chaponnay

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 : 24 août 2009

Compte-rendu affiché le : 1er septembre 2009

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Da Passano, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mme Besson, MM. Brachet, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, Julien-Laferrière, David G., Imbert A.

Absents excusés : MM. Reppelin, Buna (pouvoir à M. Bouju), Arrue, Mme David M. (pouvoir à M. David G.), MM. Barge (pouvoir à M. Abadie), Passi (pouvoir à M. Charrier), Sécheresse, Mme Dognin-Sauze (pouvoir à Mme Gelas), MM. Assi, Sangalli (pouvoir à Mme Vullien).

Absents non excusés : Mmes Elmalan, Peytavin, MM. Vesco, Lebuhotel.

Bureau du 31 août 2009**Décision n° B-2009-1087**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, de Cité Nouvelle, de l'immeuble situé 8, rue Chaponnay**

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 20 août 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 arrêté en date du 6 juillet 2009, 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 202 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 13 de la section AL et située 8, rue Chaponnay.

Il s'agit d'un immeuble élevé de 6 étages, sur rez-de-chaussée, à usage d'habitation et commercial.

Cet immeuble serait mis à la disposition de Cité Nouvelle, dont le programme consiste en la réhabilitation permettant une mise aux normes de sécurité et de confort de 9 logements en prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface habitable de 432 mètres carrés, 2 logements en prêt locatif aidé d'insertion (PLAI) pour une surface habitable de 99 mètres carrés, soit une surface habitable totale de 531 mètres carrés ainsi qu'un local commercial pour une surface utile de 132 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 544 000 €,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 1,75 % du prix d'acquisition par la Communauté urbaine (1 088 000), soit 19 040 €, actualisé en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 596 567,02 € HT,
- Cité Nouvelle aurait la jouissance du bien acquis à la date à laquelle la Communauté urbaine aurait la jouissance dudit bien, soit le jour où la Communauté urbaine aura payé l'acquisition de l'immeuble situé 8, rue Chaponnay à Lyon 3°.

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° 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 ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition de Cité Nouvelle, par bail emphytéotique, d'un immeuble situé 8, rue Chaponnay à Lyon 3°.

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

3° - La recette de 544 000 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2009 - compte 752 100 - fonction 72 - opération 1760.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 1 septembre 2009.