

**GRANDLYON**  
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**  
**DU BUREAU**

Bureau du **18 janvier 2010**

Décision n° **B-2010-1351**

commune (s) : Lyon 6°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat de l'immeuble situé 81, rue Masséna

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 : 11 janvier 2010

Compte-rendu affiché le : 19 janvier 2010

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, M. Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, David G., Imbert A.

Absents excusés : Mme Elmalan (pouvoir à M. Claisse), MM. Daclin (pouvoir à M. Kimelfeld), Arrue (pouvoir à Mme Frih), Julien-Laferrrière (pouvoir à M. Sécheresse), Lebuhotel, Sangalli.

Absents non excusés : M. Vesco.

**Bureau du 18 janvier 2010****Décision n° B-2010-1351**

commune (s) : Lyon 6°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat de l'immeuble situé 81, rue Masséna**

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 7 janvier 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 décision n° B-2009-1284 en date du 30 novembre 2009, le Bureau a approuvé l'acquisition d'un immeuble édifié sur une parcelle de terrain d'une superficie de 165 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 21 de la section BE et située 81, rue Masséna à Lyon 6°.

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

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 permettant une mise aux normes de sécurité et de confort de trois logements financés en mode de prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface habitable de 146,24 mètres carrés ainsi que deux logements financés en mode de prêt locatif aidé d'insertion (PLAI), pour une surface habitable de 113,3 mètres carrés, soit une surface habitable totale de 260 mètres carrés.

La rétrocession doit intervenir dans un délai de un an à compter de la décision d'acquisition, l'achat de cet immeuble étant réalisé sous réserve expresse de l'exonération au titre des plus-values sur la cession à intervenir auprès de l'OPH Grand Lyon Habitat.

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 310 071 €,
- le paiement d'un loyer symbolique de un euro pendant les quarante premières années du bail (soit 40 € cumulés payés avec le droit d'entrée, payable à la réception de la copie d'acte non publié),
- les quinze dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 18 842 € indexé suivant l'indice du coût de la construction mais dont l'augmentation sera limitée à 30 % de cet indice, l'indice de base retenu étant le dernier indice connu à la date anniversaire de la 41° année du bail,
- la réalisation, par le preneur, des travaux de réhabilitation à hauteur de 314 444 € HT,
- l'OPH Grand Lyon Habitat 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 81, rue Masséna à Lyon 6°.

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 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<sup>e</sup> 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, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, d'un immeuble situé 81, rue Masséna à Lyon 6°.

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

**3° - La recette** de 310 111 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2010 - compte 752 100 - fonction 72 - opération n° 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 : 19 janvier 2010.**