

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **8 mars 2010**

Décision n° **B-2010-1442**

commune (s) : Lyon 4°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé 61, Grande Rue de la Croix-Rousse

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-2010-1442**

commune (s) : Lyon 4°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé 61, Grande Rue de la Croix-Rousse**

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° 2009-12-21-R-0418 en date du 21 décembre 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 414 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 43 de la section AS et située 61, Grande Rue de la Croix-Rousse à Lyon 4°.

Il s'agit d'un immeuble composé de trois corps de bâtiments, pour une superficie habitable totale de 502 mètres carrés, ainsi qu'un local commercial d'une surface utile de 100 mètres carrés :

- bâtiment A, en façade, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et cave, composé de 7 logements,
- bâtiment B, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée et cave, composé de 7 logements,
- bâtiment C, une maison avec rez-de-chaussée et étage mansardé.

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, la rénovation et la mise aux normes de confort et de sécurité de 11 logements en prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface habitable de 431 mètres carrés, 3 logements en prêt locatif aidé d'insertion (PLAI) pour une surface habitable de 71 mètres carrés ; soit une surface habitable totale de 502 mètres carrés, ainsi qu'un local commercial pour une surface utile de 100 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 731 352 €,
- loyer de un euro pendant les 40 premières années du bail, soit 40 € payables avec le droit d'entrée,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 9 495 €, indexé suivant l'indice du coût de la construction mais dont l'augmentation sera limitée à 30 %, 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 503 791 € 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 61, Grande Rue de la Croix-Rousse à Lyon 4°.

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^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 dossier ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, d'un immeuble situé 61, Grande Rue de la Croix-Rousse à Lyon 4^eme.

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

3° - La recette de 731 392 € 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.