



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **12 janvier 2009**

Décision n° **B-2009-0565**

commune (s) : Lyon 4°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'Opac du Grand Lyon, de l'immeuble situé 4, rue du Chariot d'Or

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

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Jean-Paul Bret

Date de convocation du Bureau : 5 janvier 2009

Compte-rendu affiché le : 13 janvier 2009

Présents : MM. Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, MM. Charrier, Calvel, Mmes Vullien, Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Charles, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bouju, Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, David G..

Absents excusés : MM. Collomb, Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot, MM. Crimier (pouvoir à M. Da Passano), Philip, Arrue (pouvoir à Mme Frih), Passi (pouvoir à M. Claisse), Brachet (pouvoir à M. Darne J.), Sécheresse, Mme Dognin-Sauze (pouvoir à Mme Besson), M. Bernard R (pouvoir à Mme Gelas), Mme Peytavin (pouvoir à M. Rivalta), MM. Julien-Laferrrière, Imbert A (pouvoir à M. Desseigne), Sangalli.

Absents non excusés : MM. Daclin, Kimelfeld, Barge, Vesco, Lebuhotel.

Bureau du 12 janvier 2009**Décision n° B-2009-0565**

commune (s) : Lyon 4°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'Opac du Grand Lyon, de l'immeuble situé 4, rue du Chariot d'Or**

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 22 décembre 2008, 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 4 novembre 2008, 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 314 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 2 de la section AW et située 4, rue du Chariot d'Or à Lyon 4°.

Il s'agit d'un immeuble de deux étages élevés sur cave en sous-sol, rez-de-chaussée, entresol et grenier, ainsi qu'une petite maison accolée au bâtiment, en façade rue du Mail, composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Il serait mis à disposition de l'Office public d'aménagement et de construction (Opac) du Grand Lyon, dont le programme consiste en la restructuration partielle de l'immeuble afin de réaliser 8 logements familiaux en prêt locatif d'aide à l'insertion (PLAI) pour une surface habitable de 532 mètres carrés et 3 locaux commerciaux, pour une surface utile de 191 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 520 907 €,
- le paiement de 1 € symbolique pendant les 40 premières années (soit 40 € cumulés payés avec le droit d'entrée payables à réception de la copie d'acte non publiée),
- les quinze dernières années, paiement d'un loyer annuel à 28 653 € indexé. L'indice de base retenu sera 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 521 199 € TTC,
- l'Opac 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 4, rue du Chariot d'Or 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 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 correspondants, 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 emphytéotique ;

Où l'intervention de monsieur le rapporteur précisant qu'il convient de modifier dans le titre, dans le corps du texte et dans le DECIDE, le numéro de la rue.

Il faut lire "9, rue du Chariot d'Or" au lieu de 4, rue du Chariot d'Or ;

DECIDE

1° - Accepte les modifications proposées par monsieur le rapporteur.

2° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'Opac du Grand Lyon, d'un immeuble situé 9, rue du Chariot d'Or à Lyon 4°.

3° - Autorise monsieur le président à signer, le moment venu, ledit bail.

4° - La recette de 520 907 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2009 - compte 752 100 - fonction 72.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 13 janvier 2009.