

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **13 septembre 2010**

Décision n° **B-2010-1749**

commune (s) : Lyon 6°

objet : Mise à disposition par bail emphytéotique, à la société HMF, de l'immeuble situé 99, rue Tronchet -
Abrogation de la décision n° B-2009-1301 du Bureau du 30 novembre 2009

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 : lundi 6 septembre 2010

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 14 septembre 2010

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Da Passano, 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, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, M. Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Imbert A, Sangalli.

Absents excusés : M. Reppelin (pouvoir à Mme Vullien), Mme Elmalan (pouvoir à M. Claisse), MM. Buna (pouvoir à M. Bouju), Daclin (pouvoir à M. Blein), Mme Dognin-Sauze (pouvoir à Mme Gelas).

Absents non excusés : MM. Arrue, Vesco, David G., Lebuhotel.

Bureau du 13 septembre 2010**Décision n° B-2010-1749**

commune (s) : Lyon 6°

objet : **Mise à disposition par bail emphytéotique, à la société HMF, de l'immeuble situé 99, rue Tronchet - Abrogation de la décision n° B-2009-1301 du Bureau du 30 novembre 2009**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 1 septembre 2010, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2008-0006 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-2009-1301 du 30 novembre 2009, la Communauté urbaine a décidé de mettre à la disposition de la société HMF, dans le cadre d'un bail emphytéotique et pour une durée de 55 ans, l'immeuble situé 99, rue Tronchet à Lyon 6°, élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée, et comprenant 12 appartements, une loge et 2 locaux commerciaux.

Le preneur s'engageait à payer au bailleur, un droit d'entrée s'élevant à 637 500 €, le paiement de un euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 € cumulés payés avec le droit d'entrée, puis pendant les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 10 000 € indexé, l'indice de base retenu étant le dernier indice connu à la date d'anniversaire de la 41° année du bail).

Le programme de travaux de la société HMF, pour un montant total de 371 063 € hors taxe, consistait en la réhabilitation du bien permettant une mise aux normes de sécurité et de confort de 8 logements en mode financement prêt locatif à usage social (PLUS) d'une surface utile de 381 mètres carrés et 4 logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface utile de 179 mètres carrés, soit une surface utile totale de 560 mètres carrés, ainsi qu'un local commercial de 49 mètres carrés de surface utile.

Cette décision doit être abrogée pour les raisons indiquées ci-dessous :

- la société HMF, après étude approfondie du programme, souhaite apporter des modifications concernant le nombre de logements, leur superficie et les coûts des travaux.

La réhabilitation permet une mise aux normes de sécurité et de confort de 7 logements en mode financement PLUS d'une surface utile de 392,23 mètres carrés et de 3 logements en mode financement PLAI d'une surface utile de 160,64 mètres carrés, soit une surface utile totale de 552,87 mètres carrés ainsi qu'un local commercial d'une surface utile de 49 mètres carrés.

Cette nouvelle mise à disposition se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans, au profit de la société HMF, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 637 500 €,

- 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 10 000 € indexé, 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 456 410 € HT,

- HMF 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 99, rue Tronchet à Lyon 6°.

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 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 dossier ;

DECIDE

1° - Abroge la décision n° B-2009-1301 du Bureau du 30 novembre 2009 concernant la mise à disposition, par bail emphytéotique, à HMF, d'un immeuble situé 99 rue Tronchet à Lyon 6° et cadastré sous le numéro 45 de la section AP ;

2° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, d'une durée de 55 ans, au profit de la société HMF, d'un immeuble situé 99, rue Tronchet à Lyon 6° suite à des modifications concernant le nombre de logements, leur superficie et le coût des travaux, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 637 500 €,

- 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 10 000 € indexé, 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 de travaux de réhabilitation d'un montant de 456 410 € HT, et permettant à l'organisme de réaliser 7 logements en mode financement PLUS, 3 logements en mode PLAI et un local commercial.

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

4° - La recette de 637 540 € 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 : 14 septembre 2010.