

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **9 février 2009**

Décision n° **B-2009-0582**

commune (s) : Lyon 9°

objet : Mise à disposition par bail emphytéotique, à l'Opac du Grand Lyon, de l'immeuble situé 31, rue de Bourgogne

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

Rapporteur : Monsieur Colin

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : 4 février 2009

Compte-rendu affiché le : 10 février 2009

Présents : MM. Collomb, Darne J., Reppelin, Mme Elmalan, MM. Buna, Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mme Besson, MM. Brachet, Colin, Sécheresse, Barral, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Rivalta, Julien-Laferrière, Imbert A, Sangalli.

Absents excusés : M. Philip, Mme David M., M. Desseigne (pouvoir à M. Imbert A), Mme Frih (pouvoir à M. Blein).

Absents non excusés : MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, MM. Daclin, Barge, Passi, Charles, Vesco, Assi, David G., Lebuhotel.

Bureau du 9 février 2009**Décision n° B-2009-0582**

objet : **Mise à disposition par bail emphytéotique, à l'Opac du Grand Lyon, de l'immeuble situé 31, rue de Bourgogne**

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 janvier 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 7 avril 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 234 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 40 de la section BE et située 31, rue de Bourgogne.

Une procédure de fixation judiciaire du prix a été initiée par les vendeurs. Un accord est intervenu dans le cours de la procédure entre les vendeurs et la Communauté urbaine sur le prix.

Il s'agit d'un immeuble de cinq étages sur rez-de-chaussée, composée de 22 logements, plus cave et grenier. Il serait mis à disposition de l'Opac du Grand Lyon afin de permettre la réalisation d'une opération de résidence sociale de 24 logements de type prêt locatif d'aide à l'insertion (PLAI) correspondant à une surface habitable de 780 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 620 000 €,
- le paiement de 1 € symbolique durant les 40 premières années du bail (soit 40 € cumulés payés avec le droit d'entrée),
- les quinze dernières années, paiement d'un loyer de 47 000 € indexé. L'indice de base retenu sera le dernier indice connu à la date anniversaire de la 41^e année du bail,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation estimés à 592 800 € HT,
- 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 31, rue de Bourgogne à Lyon 9^e.

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.

Dans le cas où l'estimation du loyer faite par le service de France domaine serait inférieure à 47 000 €, le loyer pris en compte serait celui fixé par ce dernier.

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 quarantième 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 ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition par bail emphytéotique, à l'Opac du Grand Lyon, d'un immeuble situé 31, rue de Bourgogne à Lyon 9°.

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

3° - La recette de 700 040 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2009 - compte 752 100 - fonction 072.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 10 février 2009.