

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **7 septembre 2011**

Décision n° **B-2011-2591**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Mise à disposition, à la société HMF Rhône-Alpes, par bail emphytéotique, de l'immeuble situé
192, avenue Félix Faure

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

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Michel Reppelin

Date de convocation du Bureau : mardi 30 août 2011

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : jeudi 8 septembre 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, M. Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Barral, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Vesco, Mme Frih.

Absents excusés : Mme Domenech Diana, M. Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot (pouvoir à M. Philip), MM. Kimelfeld (pouvoir à Mme Gelas), Crimier (pouvoir à M. Barral), Arrue (pouvoir à Mme Besson), Barge, Sécheresse, Desseigne (pouvoir à Mme Vullien), Mme Peytavin, MM. Blein (pouvoir à Mme Frih), Assi, Julien-Laferrière, David G., Sangalli (pouvoir à M. Reppelin).

Absents non excusés : MM. Rivalta, Lebuhotel.

Bureau du 7 septembre 2011**Décision n° B-2011-2591**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Mise à disposition, à la société HMF Rhône-Alpes, par bail emphytéotique, de l'immeuble situé 192, avenue Félix Faure**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 24 août 2011, 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 délibération n° 2004-1993 du 12 juillet 2004, la Communauté urbaine de Lyon a approuvé le principe de l'acquisition d'immeubles pour les mettre à disposition des maîtres d'ouvrage sociaux sous forme de bail emphytéotique.

Par arrêté n° 2011-05-23-R-0206 du 23 mai 2011, la Communauté urbaine a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de l'immeuble situé à Lyon 3°, 192, avenue Félix Faure, appartenant à madame Lucie Lassauce, veuve Némoz et cadastré sous le numéro 87 de la section DO pour une superficie de 332 mètres carrés.

Cet immeuble serait mis à la disposition de la société HMF Rhône-Alpes dont le programme permettra la réalisation de 8 logements prêt locatif à usage social (PLUS) et 3 logements prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface utile totale de 589 mètres carrés.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 561 600 €,
- le paiement de 1 euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 10 000 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42° année en fonction de la variation du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), mais dans la limite de 30 % de la variation de cet indice,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 280 000 € HT,
- HMF Rhône-Alpes 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 192, avenue Félix Faure à Lyon 3°,
- le montant du loyer proposé qui pourrait être considéré comme inférieur à celui que l'administration fiscale devrait émettre, se justifie, d'une part, par la mission d'intérêt général assumée par les organismes HLM parmi lesquels la société HMF, répondant aux besoins en logement social de l'agglomération, et d'autre part, par la nécessité de préserver l'équilibre financier de l'opération. En effet, le montant des loyers que la société HMF prévoit d'encaisser ne permettrait pas de couvrir un loyer au titre de la mise à disposition supérieur, notamment au regard du coût total des travaux à réaliser.

En outre, une proposition de loyer par France domaine serait nécessairement supérieure, cet organisme 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 supporter jusqu'à la 55° 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 ;

Vu l'avis de France domaine rendu le 30 mai 2011 ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de la société HMF Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 192, avenue Félix Faure à Lyon 3°, dans le cadre d'une opération de logement social.

2° - Autorise monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce bail.

3° - La recette de 561 640 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2011 - compte 752 100 - fonction 072 - opération n° 1762.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 8 septembre 2011.