



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **18 avril 2011**

Décision n° **B-2011-2239**

commune (s) : Lyon 1er

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé
21, rue Romarin

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 11 avril 2011

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 19 avril 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Calvel, Kimelfeld, Crimier, 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, Blein, Rivalta, Assi.

Absents excusés : MM. Charrier, Daclin (pouvoir à Mme David M.), Mme Vullien, MM. Philip (pouvoir à M. Kimelfeld), Arrue (pouvoir à Mme Besson), Mmes Dognin-Sauze, Peytavin, Frih (pouvoir à M. Blein), MM. Julien-Laferrière (pouvoir à M. Bernard R.), Sangalli.

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

Bureau du 18 avril 2011**Décision n° B-2011-2239**

commune (s) : Lyon 1er

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé 21, rue Romarin**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 6 avril 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 décision n° B-2011-2152 du Bureau du 14 mars 2011, la Communauté urbaine a acquis un immeuble situé 21, rue Romarin à Lyon 1er, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux destiné aux populations défavorisées, tel que préconisé par le Programme local pour l'habitat (PLH), dans l'attente d'une rétrocession à un organisme de logement social.

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation et de local commercial, de 6 étages sur rez-de-chaussée, représentant 13 logements et 2 locaux commerciaux. Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 147 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 58 de la section AR, acquis pour un montant de 1 200 000 €.

Cet immeuble serait mis à la disposition de l'OPH Grand Lyon Habitat, dont le programme consiste en la réhabilitation, la rénovation et la mise aux normes de confort et de sécurité de 9 logements en prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface habitable de 369 mètres carrés, 3 logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface habitable de 87 mètres carrés, soit une surface habitable totale de 456 mètres carrés, ainsi que 2 locaux commerciaux pour une surface utile de 110 mètres carrés.

La mise à disposition de l'immeuble se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans, dont la date d'effet correspondrait à la date de jouissance du bien par la Communauté urbaine, soit la date de paiement du prix d'acquisition, sous les conditions suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 294 507 €,
- le paiement de 1 euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- le paiement du loyer d'un montant annuel de 27 793 € pendant les 15 dernières années, conforme à l'avis de France domaine, indexé, l'indice de base retenu étant le dernier indice connu à la date anniversaire de la 41^e année du bail, dans la limite de 30 % de la variation de cet indice,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 697 931 € 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 21, rue Romarin à Lyon 1er.

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, la propriété du bien immobilier mis à disposition reviendrait de plein droit à la Communauté urbaine ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique au profit de l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé 21, rue Romarin à Lyon 1er selon les conditions sus-énoncées.

2° - Autorise monsieur le Président à signer le bail à intervenir.

3° - La recette de 294 547 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2011 - compte 752 100 - fonction 72 - opération n° 1762 - sous-opération n° 002.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 19 avril 2011.