

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **5 mars 2012**

Décision n° **B-2012-3046**

commune (s) : Lyon 2°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Habitations modernes et familiales (HMF) Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 16, rue Dubois

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 27 février 2012

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 6 mars 2012

Présents : MM. Collomb, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, David G., Sangalli.

Absents excusés : MM. Bret (pouvoir à Mme Pédrini), Daclin, Barge, Mmes Dognin-Sauze, Peytavin, MM. Vesco, Assi.

Absents non excusés : MM. Arrue, Sécheresse, Julien-Laferrière, Lebuhotel.

Bureau du 5 mars 2012

Décision n° B-2012-3046

commune (s) : Lyon 2°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Habitations modernes et familiales (HMF) Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 16, rue Dubois**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 21 février 2012, 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 Conseil 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-2012-2870 du Bureau du 16 janvier 2012, la Communauté urbaine a approuvé l'acquisition d'un immeuble situé 16, Rue Dubois et appartenant à la SCI Chol Romain.

Il s'agit d'un immeuble de 4 étages avec combles à usage commercial. Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 508 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 73 de la section AB, acquis pour un montant de 3 300 000 €, plus une commission de négociation de 157 872 € TTC, soit un montant total de 3 457 872 €.

Cet immeuble serait mis à la disposition d'Habitations modernes et familiales (HMF) Rhône-Alpes dont le programme permettra la réalisation de 12 logements en prêt locatif à usage social (PLUS), d'une surface utile de 883,01 mètres carrés et de 4 logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), d'une surface utile de 288,67 mètres carrés ainsi qu'au maintien du local commercial représentant une surface utile de 460 mètres carrés.

Aux termes du projet d'acte, cette mise à disposition de l'immeuble se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 1 650 000 €,
- 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 24 000 €, 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 1 506 060 € HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Communauté urbaine aura la jouissance du bien en cause, soit le jour où la Communauté urbaine aura payé l'acquisition de l'immeuble situé à Lyon 2°, 16, rue Dubois.

La direction de France domaine, consultée sur les modalités de mise à disposition du bien, à savoir sur la durée du bail, le montant du droit d'entrée, le paiement de 1 euro symbolique pendant les 40 premières années et sur le paiement du loyer annuel pendant les 15 dernières années, a donné son accord sur les trois premières conditions, mais indique un loyer annuel de 188 000 € à payer pendant les 15 dernières années supérieur à celui que le preneur s'engage à verser au bailleur.

Le montant proposé par le preneur, inférieur à celui qu'indique l'administration fiscale, se justifie, d'une part, par la mission d'intérêt général assumée par les organismes HLM parmi lesquels HMF Rhône-Alpes, 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 qu'HMF Rhône-Alpes prévoit d'encaisser ne permet 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, le calcul du loyer indiqué par France domaine 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^e année ne peut aboutir qu'à un loyer supérieur à celui proposé par le preneur au bailleur.

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 9 janvier 2012 ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit d'Habitations modernes et familiales (HMF) Rhône-Alpes, selon le projet d'acte susvisé, de l'immeuble situé 16, rue Dubois à Lyon 2°, selon les conditions énoncées ci-dessus, et dans le cadre de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

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

3° - La recette de 1 650 040 € sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2012 - compte 752 100 - fonction 72 - opération n° OP14O1763.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 6 mars 2012.