

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **30 novembre 2009**

Décision n° **B-2009-1301**

commune (s) : Lyon 6°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, de la société HMF, de l'immeuble situé 99, rue Tronchet

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

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : 23 novembre 2009

Compte-rendu affiché le : 1er décembre 2009

Présents : MM. Collomb, Bret, Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, MM. Calvel, Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mme David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bouju, Mmes Peytavin, Frih, MM. Assi, Julien-Laferrière, Sangalli.

Absents excusés : MM. Darne J. (pouvoir à M. Bret), Buna, Mme Guillemot (pouvoir à Mme Pédrini), MM. Charrier, Daclin (pouvoir à M. Kimelfeld), Mmes Vullien (pouvoir à M. Colin), Besson, Dognin-Sauze (pouvoir à M. Philip), MM. Bernard R (pouvoir à Mme Peytavin), Blein, Imbert A (pouvoir à M. Desseigne).

Absents non excusés : MM. Barge, Sécheresse, Vesco, Rivalta, David G., Lebuhotel.

Bureau du 30 novembre 2009**Décision n° B-2009-1301**

commune (s) : Lyon 6°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, de la société HMF, de l'immeuble situé 99, rue Tronchet**

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 19 novembre 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 n° 2009-10-08-R-0327 en date du 8 octobre 2009, 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 138 mètres carrés, cadastré sous le numéro 45 de la section AP, situé 99, rue Tronchet à Lyon 6° et appartenant aux Hospices civils de Lyon, pour un montant de 1 275 000 €.

Il s'agit d'un immeuble élevé de 5 étages, sur rez-de-chaussée, grenier et sous-sol, à usage commercial et d'habitation comprenant 12 appartements d'une surface globale de 579 mètres carrés, une loge et 2 locaux commerciaux.

Ce bien serait mis à disposition de la société HMF dont le programme consiste en la réhabilitation 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'insertion (PLAI) pour une surface utile de 179 mètres carrés, soit une surface utile totale de 560 mètres carrés ainsi qu'un local commercial.

Cette 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 1 euro symbolique pendant 40 ans, (soit 40 euros 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 371 063 € HT,
- la société 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^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, le bien reviendra à la Communauté urbaine sans indemnité ;

Vu ledit bail ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, de la société HMF, de l'immeuble situé 99, rue Tronchet à Lyon 6^e.

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

3° - La recette de 637 540 € sera à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2010 - compte 752 100 - fonction 72 - opération 1760 - sous-opération 002.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 1 décembre 2009.