

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **7 juin 2010**

Décision n° **B-2010-1604**

commune (s) : Saint Priest

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la Société d'économie mixte de construction du département de l'Ain (SEMCODA), de l'immeuble situé 1, rue Paul Painlevé

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 : 31 mai 2010

Compte-rendu affiché le : 8 juin 2010

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Crédoz, Bernard R, Bouju, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, David G., Imbert A.

Absents excusés : M. Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot (pouvoir à M. Sécheresse), MM. Charrier, Daclin (pouvoir à M. Kimelfeld), Philip (pouvoir à Mme Pédrini), Passi, Desseigne (pouvoir à M. Imbert A), Mmes Dognin-Sauze, Gelas, M. Claisse (pouvoir à Mme Elmalan), Mme Peytavin, MM. Blein (pouvoir à M. Darne J.), Julien-Laferrière (pouvoir à M. Bernard R), Sangalli.

Absents non excusés : MM. Arrue, Lebuhotel.

Bureau du 7 juin 2010

Décision n° B-2010-1604

commune (s) : Saint Priest

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la Société d'économie mixte de construction du département de l'Ain (SEMCODA), de l'immeuble situé 1, rue Paul Painlevé**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 27 mai 2010, 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 décision conjointe, la Communauté urbaine de Lyon a décidé l'acquisition de l'immeuble situé 1, rue Paul Painlevé à Saint Priest et appartenant aux époux Svezia, pour un montant de 1 450 000 €.

Il s'agit d'un bâtiment d'un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol, composé principalement de 12 logements, représentant une surface habitable d'environ 572 mètres carrés, outre une dépendance en fond de parcelle d'une surface de 20 mètres carrés. L'ensemble est édifié sur une parcelle de terrain d'une superficie de 1 249 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 29 de la section DH.

Cet immeuble serait mis à la disposition de la Société d'économie mixte de construction du département de l'Ain (SEMCODA), dans le cadre de la politique en faveur du logement social, dont le programme consiste en la réhabilitation permettant une mise aux normes de sécurité et de confort de 10 logements financés en mode de prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface utile de 531,97 mètres carrés, de 2 logements financés en mode de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface utile de 86,47 mètres carrés.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 725 000 €,
- le paiement d'un loyer symbolique de 1 € pendant les quarante premières années du bail (soit 40 € cumulés payés avec le droit d'entrée, payable à la réception de la copie d'acte non publié),
- les quinze dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 49 333 € indexé. Le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42^e 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 de 82 110 € HT,
- la SEMCODA 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 1, rue Paul Painlevé à Saint Priest.

Le montant du loyer proposé pourrait être inférieur à celui que l'administration fiscale pourrait estimer. L'organisme social 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, le bien reviendra à la Communauté urbaine sans indemnité ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, à la Société d'économie mixte de construction du département de l'Ain (SEMCODA), de l'immeuble situé 1, rue Paul Painlevé à Saint Priest dans le cadre de la politique en faveur du logement social.

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

3° - La recette de 725 040 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2010 - compte 752 100 - fonction 72 - opération n° 1761.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 8 juin 2010.