

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **20 octobre 2008**

Décision n° **B-2008-0368**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Mise à disposition par bail emphytéotique, à l'Opac du Grand Lyon, de l'immeuble situé 12, cours Lafayette

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 : 13 octobre 2008

Compte-rendu affiché le : 21 octobre 2008

Présents : MM. Collomb, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mmes Elmalan, Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Colin, Barral, Desseigne, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, David G., Imbert A.

Absents excusés : M. Calvel, Mme Dognin-Sauze (pouvoir à M. David G.), M. Crédoz, Mme Peytavin, M. Sangalli (pouvoir à M. Desseigne).

Absents non excusés : MM. Bret, Buna, Charles, Sécheresse, Vesco, Lebuhotel.

Bureau du 20 octobre 2008**Décision n° B-2008-0368**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Mise à disposition par bail emphytéotique, à l'Opac du Grand Lyon, de l'immeuble situé 12, cours Lafayette**

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 9 octobre 2008, 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 en date du 29 juillet 2008, 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 221 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 6 de la section AB et située 12, cours Lafayette à Lyon 3°.

Cet immeuble de cinq étages sur rez-de-chaussée à usage commercial et d'habitation a été acquis en vue d'une mise à disposition à l'Opac du Grand Lyon dont le programme consiste en la réhabilitation de cet immeuble pour la création de dix logements en prêt locatif à usage social (PLUS) d'une surface utile de 551 mètres carrés et de deux commerces d'une surface de 172 mètres carrés.

Cette mise à disposition se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans, au profit de l'Opac du Grand Lyon, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée s'élevant à 604 768 €,
- le paiement de 1 € symbolique pendant 40 ans (soit 40 € cumulés payés avec le droit d'entrée) payables à réception de la copie d'acte non publiée,
- le paiement d'un loyer de 25 254 € sur les quinze dernières années,
- l'Opac du Grand Lyon aurait la jouissance du bien acquis 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 12, cours Lafayette,
- le service France domaine a validé, le 9 septembre 2008, les conditions financières du projet de bail, à l'exception du loyer annuel des 15 dernières années qu'il fixe à 125 000 €.

Le montant du loyer proposé pourrait être considéré comme inférieur à celui que l'administration fiscale a estimé au-delà de la quarantième année. 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, hors honoraires, s'élevant à 666 159 € HT.

En effet, les loyers prévisionnels payés par les locataires en fin de prêt principal ne seront pas suffisants si le preneur paie au bailleur, pendant les 15 dernières années, le loyer estimé par le service France domaine, ce dernier n'ayant pas pris en compte dans le montage global les frais et charges correspondants, notamment, aux travaux et au remboursement de l'emprunt restant à courir jusqu'à la quarantième 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 emphytéotique ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition par bail emphytéotique, à l'Opac du Grand Lyon, d'un immeuble situé 12, cours Lafayette à Lyon 3°.

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

3° - La recette de 604 808 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2008 - compte 752 100 - fonction 072.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 21 octobre 2008.