



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **12 janvier 2009**

Décision n° **B-2009-0560**

commune (s) : Collonges au Mont d'Or

objet : Mise à disposition, par bail à construction, à l'Immobilière Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 15, rue de la République

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

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Jean-Paul Bret

Date de convocation du Bureau : 5 janvier 2009

Compte-rendu affiché le : 13 janvier 2009

Présents : MM. Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, MM. Charrier, Calvel, Mmes Vullien, Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Charles, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bouju, Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, David G..

Absents excusés : MM. Collomb, Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot, MM. Crimier (pouvoir à M. Da Passano), Philip, Arrue (pouvoir à Mme Frih), Passi (pouvoir à M. Claisse), Brachet (pouvoir à M. Darne J.), Sécheresse, Mme Dognin-Sauze (pouvoir à Mme Besson), M. Bernard R (pouvoir à Mme Gelas), Mme Peytavin (pouvoir à M. Rivalta), MM. Julien-Laferrière, Imbert A (pouvoir à M. Desseigne), Sangalli.

Absents non excusés : MM. Daclin, Kimelfeld, Barge, Vesco, Lebuhotel.

Bureau du 12 janvier 2009**Décision n° B-2009-0560**

commune (s) : Collonges au Mont d'Or

objet : **Mise à disposition, par bail à construction, à l'Immobilière Rhône-Alpes, de l'immeuble situé 15, rue de la République**

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 22 décembre 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 décision présentée séparément lors de cette séance du 12 janvier 2009, la Communauté urbaine a décidé d'acquérir un immeuble édifié sur une parcelle de terrain d'une superficie de 2 192 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 548 de la section AH et située 15, rue de la République à Collonges au Mont d'Or.

Il s'agit d'une maison d'habitation principale, d'un étage sur rez-de-chaussée plus combles, représentant une surface habitable de 284 mètres carrés, de trois dépendances, représentant une surface utile de 100 mètres carrés et d'une piscine enterrée.

Cet immeuble serait mis à la disposition de l'Immobilière Rhône-Alpes dont le programme consiste en la réalisation d'un immeuble de 28 logements financés en mode de prêt locatif à usage social (PLUS) ainsi que 3 logements en prêt locatif d'aide à l'insertion (PLAI), pour une surface habitable totale estimée à 2 047 mètres carrés.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, conformément à l'un des objectifs de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme. En effet, cette acquisition s'inscrit en accord avec le programme local de l'habitat (PLH) adopté par délibération du conseil de Communauté le 10 janvier 2007, qui consiste notamment à développer des logements sociaux sur les communes qui en comptent peu, ce qui est le cas de Collonges au Mont d'Or (0,38 %).

Cette mise à disposition par la Communauté urbaine constituerait un effort conséquent dans cette opération d'envergure, par ailleurs soutenue par un subventionnement de la ville de Collonges au Mont d'Or à hauteur de 70 € par mètre carré, soit environ 168 000 €.

Cette mise à disposition se ferait par bail à construction, d'une durée de 55 ans, selon les modalités suivantes :

- droit d'entrée : 672 000 €,
- paiement de un euro symbolique pendant les 40 premières années, payable en une fois avec le droit d'entrée,
- des travaux estimés à 2 500 000 € HT, valeur décembre 2008, hors coût de démolition,
- l'Immobilière Rhône-Alpes 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 15, rue de la République à Collonges au Mont d'Or,

- si, pendant la durée du bail, le bailleur décide de céder l'immeuble, le preneur aura la faculté de l'acquérir prioritairement,

- les quinze dernières années, pas de loyer annuel, compte tenu du coût très élevé des travaux.

La remise du montant d'un loyer annuel sur les 15 dernières années représente un montage différent de celui que l'administration fiscale pourrait estimer. L'organisme HLM fait observer qu'un loyer supplémentaire mettrait en péril l'équilibre financier de l'opération de logement social, compte tenu du coût total très élevé 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 le service 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.

A l'issue du bail, le bien reviendra à la Communauté urbaine sans indemnités ;

Vu ledit bail à construction ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition par bail à construction, à l'Immobilière Rhône-Alpes, d'un immeuble situé 15, rue de la République à Collonges au Mont d'Or.

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

3° - La recette de 672 040 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2009 - compte 752 100 - fonction 72.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 13 janvier 2009.