

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **30 mars 2009**

Décision n° **B-2009-0743**

commune (s) : Lyon 8°

objet : Mise à disposition par bail emphytéotique, à l'Opac du Grand Lyon, de l'immeuble situé 6 bis, rue Jules Valensault

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

Rapporteur : Monsieur Blein

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : 23 mars 2009

Compte-rendu affiché le : 31 mars 2009

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, MM. Buna, Charrier, Mme Vullien, MM. Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Blein, Vesco, Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Imbert A, Lebuhotel, Sangalli.

Absents excusés : Mme Guillemot (pouvoir à Mme Pédrini), MM. Kimelfeld (pouvoir à Mme Gelas), Desseigne, Crédoz, Mme Frih (pouvoir à M. Blein), M. David G..

Absents non excusés : MM. Daclin, Calvel, Barge, Mmes Dognin-Sauze, Peytavin.

Bureau du 30 mars 2009**Décision n° B-2009-0743**

commune (s) : Lyon 8°

objet : **Mise à disposition par bail emphytéotique, à l'Opac du Grand Lyon, de l'immeuble situé 6 bis, rue Jules Valensault**

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 mars 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 décision du Bureau de ce jour, la Communauté urbaine propose l'acquisition d'un immeuble, de trois niveaux plus combles aménageables sur rez de chaussée, à usage d'habitation, édifié sur une parcelle de terrain d'une superficie de 165 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 21 de la section AZ et située 6 bis, rue Jules Valensault à Lyon 8°.

Cet accord est donné sous réserve que la rétrocession intervienne dans un délai d'un an à compter de la décision d'acquisition, permettant au propriétaire actuel d'être exonéré des plus values au titre de la cession.

Aussi cet immeuble serait-il mis à disposition de l'Opac du Grand Lyon, dont le programme consiste en la réhabilitation permettant une mise aux normes de sécurité et de confort de huit logements financés en mode de prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface habitable de 276 mètres carrés, ainsi qu'un logement en mode de prêt locatif d'aide à l'insertion (PLAI), pour une surface habitable de 85 mètres carrés, soit une surface habitable totale de 361 mètres carrés.

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

- un droit d'entrée s'élevant à 259 200 €,
- le paiement d'un loyer symbolique d'un euro pendant toute la durée du bail, (soit 55 € cumulés, payés avec le droit d'entrée, payable à la réception de la copie de l'acte non publié),
- la réalisation, par le preneur, des travaux de réhabilitation à hauteur de 305 527 € HT,
- l'Opac du Grand Lyon 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 6 bis, rue Jules Valensault à Lyon 8°.

Le montant du loyer proposé pourrait être inférieur à celui que l'administration fiscale pourrait estimer. 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 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 correspondants notamment aux travaux et au remboursement de la totalité des emprunts 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 6 bis, rue Jules Valensault à Lyon 8°.

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

3° - La recette de 259 255 € sera inscrite au budget principal de la Cmmunauté 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 : 31 mars 2009.