

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **29 juin 2009**

Décision n° **B-2009-0986**

commune (s) : Lyon 2°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Alliade Habitat, de deux immeubles situés 5 et 19, rue Gentil

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 : 22 juin 2009

Compte-rendu affiché le : 30 juin 2009

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

Absents excusés : MM. Buna, Daclin, Kimelfeld (pouvoir à Mme Dognin-Sauze), Abadie, Desseigne (pouvoir à M. Imbert A), Mme Frih (pouvoir à M. Blein).

Absents non excusés : MM. Barge, Lebuhotel.

Bureau du 29 juin 2009**Décision n° B-2009-0986**

commune (s) : Lyon 2°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Alliade Habitat, de deux immeubles situés 5 et 19, rue Gentil**

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 18 juin 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 séparée présentée au Bureau de ce jour, la Communauté urbaine propose l'acquisition de 2 immeubles édifiés sur 2 parcelles de terrain d'une superficie de 301 et 174 mètres carrés, respectivement cadastrées sous les numéros 43 et 48 de la section AB et situées 5 et 19, rue Gentil.

Il s'agit de 2 immeubles, élevés de 6 étages plus combles aménagés sur rez-de-chaussée, à usage d'habitation et de local commercial.

Cet immeuble serait mis à la disposition d'Alliade Habitat, dont le programme consiste en la réhabilitation permettant une mise aux normes de sécurité et de confort de 22 logements financés en mode de prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface habitable de 1 551,70 mètres carrés, et de 5 logements en mode de prêt locatif aidé d'insertion (PLAI), pour une surface habitable de 207,50 mètres carrés, soit une surface habitable totale de 1 759,20 mètres carrés, ainsi que 5 locaux commerciaux, pour une surface utile de 462,50 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 2 113 750 € pour le n° 5 et 1 045 000 € pour le numéro 19, soit un total de 3 158 750 €,

- un loyer gratuit pendant les 40 premières années du bail,

- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé pour l'ensemble des 2 baux à 5 000 € indexé (3 346 € pour le numéro 5 et 1 654 € pour le numéro 19). L'indice de base étant le dernier indice publié à la date du 40° anniversaire de la signature du bail,

- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 885 119 € HT,

- Alliade Habitat 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 des immeubles situés 5 et 19, rue Gentil.

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 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 emphytéotique ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition par bail emphytéotique à Alliage Habitat, de 2 immeubles situés 5 et 19, rue Gentil à Lyon 2°.

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

3° - La recette de 3 158 750 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2009 - compte 752 100 - fonction 72 - opération 1760 - sous-opération n° 002.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 30 juin 2009.