

**GRANDLYON**  
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**  
**DU BUREAU**

Bureau du **18 janvier 2010**

Décision n° **B-2010-1350**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Adoma de l'immeuble situé 10 et 12, impasse Victor Hugo

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 : 11 janvier 2010

Compte-rendu affiché le : 19 janvier 2010

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, M. Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, David G., Imbert A.

Absents excusés : Mme Elmalan (pouvoir à M. Claisse), MM. Daclin (pouvoir à M. Kimelfeld), Arrue (pouvoir à Mme Frih), Julien-Laferrière (pouvoir à M. Sécheresse), Lebuhotel, Sangalli.

Absents non excusés : M. Vesco.

**Bureau du 18 janvier 2010****Décision n° B-2010-1350**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Adoma de l'immeuble situé 10 et 12, impasse Victor Hugo**

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 7 janvier 2010, 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 n° 2009-09-25-R-0296 en date du 25 septembre 2009, 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 220 mètres carrés, cadastrée sous les numéros 64 pour 588 mètres carrés, 118 pour 236 mètres carrés et 33 (impasse privée) pour 1 019 mètres carrés de la section CZ, et située 10 et 12, impasse Victor Hugo à Lyon 3°.

Il s'agit d'un immeuble composé de deux bâtiments :

- bâtiment A : élevé de deux étages, sur rez-de-chaussée et cave,
- bâtiment B : élevé d'un étage, sur rez-de-chaussée.

Cet immeuble serait mis à la disposition d'Adoma dont le programme consiste en la création d'une résidence sociale sous forme de pension de famille permettant une mise aux normes de sécurité et de confort de 24 logements en prêt locatif aidé d'insertion (PLAI) pour une surface utile totale de 628 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 592 500 €,
- paiement de un euro pendant les quarante premières années du bail, soit 40 €, payables avec le droit d'entrée,
- les quinze dernières années, paiement d'un loyer annuel correspondant à une annuité de prêt PLAI CDC, estimé à 45 000 €, et indexé dès la 41° année suivant l'indice du coût de la construction mais dont l'augmentation sera limitée à 30 % de cet indice,
- la réalisation, par le preneur, des travaux de réhabilitation à hauteur de 1 007 200 € HT,
- Adoma 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 10 et 12, impasse Victor Hugo à Lyon 3°.

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 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<sup>e</sup> 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 ;

#### DECIDE

**1° - Approuve** la mise à disposition, par bail emphytéotique, à Adoma d'un immeuble situé 10 et 12, impasse Victor Hugo à Lyon 3°.

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

**3° - La recette** de 592 540 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2010 - compte 752 100 - fonction 72 - opération n° 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 : 19 janvier 2010.**