

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **26 avril 2010**

Décision n° **B-2010-1538**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé 327, rue Paul Bert

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

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : mardi 20 avril 2010

Compte-rendu affiché le : mardi 27 avril 2010

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

Absents excusés : MM. Daclin (pouvoir à M. Lebuhotel), Calvel (pouvoir à M. Barge), Mme Vullien, MM. Philip (pouvoir à M. Darne J.), Arrue (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Besson (pouvoir à Mme Gelas), MM. Imbert A (pouvoir à M. Desseigne), Sangalli.

Absents non excusés : Mme Peytavin, M. Julien-Laferrière.

Bureau du 26 avril 2010**Décision n° B-2010-1538**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé 327, rue Paul Bert**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 15 avril 2010, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2008-0006 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° 2010-03-24-R-0121 du 24 mars 2010, la Communauté urbaine de Lyon 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 326 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 62 de la section DV, située 327, rue Paul Bert à Lyon 3° et appartenant à la SCI GAJ, pour un montant total de 880 000 €, bien cédé partiellement occupé.

Il s'agit d'un immeuble comprenant un bâtiment élevé de 2 niveaux, sur rez-de-chaussée plus combles, à usage d'habitation comprenant 16 appartements, d'une surface habitable de 300 mètres carrés.

Cet immeuble serait mis à la disposition de l'OPH Grand Lyon Habitat. Dans le cadre de sa politique en faveur du logement social, son programme consiste en la réhabilitation permettant une mise aux normes de sécurité et de confort de 16 logements, en mode financement prêt locatif aidé d'insertion (PLAI), d'une surface utile de 300 mètres carrés.

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

- un droit d'entrée de 352 000 €,
- le paiement de un euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 € cumulés payés avec le droit d'entrée),
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 24 619 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42° année en fonction de la variation du coût de la consommation publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), mais dans la limite de 30 % de la variation de cet indice,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 320 000 € HT,
- l'OPH Grand Lyon Habitat aurait la jouissance du bien acquis à la date à laquelle la Communauté urbaine de Lyon aurait la jouissance du bien en cause, soit le jour où la Communauté urbaine aura payé l'acquisition de l'immeuble situé 327, rue Paul Bert à Lyon 3°.

Le montant du loyer proposé pourrait être considéré comme inférieur à celui que l'administration fiscale devrait émettre. 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 le preneur en fin de prêt principal ne seraient pas suffisants si France domaine estimait un loyer supérieur à celui proposé par l'organisme, le loyer estimé par France domaine ne prenant pas 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 dossier ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'OPH Grand Lyon Habitat, de l'immeuble situé 327, rue Paul Bert à Lyon 3^e, dans le cadre de la politique en faveur du logement social.

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

3° - La recette de 352 040 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine de Lyon - exercice 2010 - compte 752 100 - fonction 72 - opération 1761.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 29 avril 2010.