

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **5 juillet 2010**

Décision n° **B-2010-1654**

commune (s) : Lyon 2°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Sollar, de l'immeuble situé 52, rue Franklin

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

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Jean-Paul Bret

Date de convocation du Bureau : lundi 28 juin 2010

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 6 juillet 2010

Présents : MM. Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Arrue, Mme Besson, MM. Barge, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Crédoz, Mme Gelas, MM. Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, M. Imbert A.

Absents excusés : M. Collomb, Mme Elmalan, MM. Buna (pouvoir à M. Bouju), Daclin (pouvoir à Mme Gelas), Philip (pouvoir à M. Darne J.), Mme Pédrini (pouvoir à M. Colin), M. Abadie (pouvoir à M. Reppelin), Mme David M. (pouvoir à M. Crédoz), MM. Passi (pouvoir à Mme Peytavin), Brachet (pouvoir à M. Sécheresse), Desseigne (pouvoir à M. Imbert A), Mme Dognin-Sauze, MM. Claisse (pouvoir à Mme Frih), Julien-Laferrière (pouvoir à M. Kimelfeld), David G. (pouvoir à M. Blein), Lebuhotel.

Absents non excusés : MM. Rivalta, Assi, Sangalli.

Bureau du 5 juillet 2010**Décision n° B-2010-1654**

commune (s) : Lyon 2°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à Sollar, de l'immeuble situé 52, rue Franklin**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 23 juin 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 du 10 mai 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 172 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 66 de la section AW, et située 52, rue Franklin à Lyon 2°.

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation et de local commercial élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée, comprenant 10 appartements pour une superficie habitable totale de 650 mètres carrés, ainsi qu'un local commercial représentant d'une surface utile de 100 mètres carrés.

Cet immeuble serait mis à la disposition de Sollar, dans le cadre de la politique du logement social, dont le programme consiste en la réhabilitation, la rénovation et la mise aux normes de confort et de sécurité de 8 logements en prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface habitable de 458 mètres carrés, 2 logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface habitable de 115 mètres carrés, soit une surface habitable totale de 573 mètres carrés, ainsi qu'un local commercial pour une surface utile de 100 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 715 000 €,
- paiement de un euro pendant les 40 premières années du bail, soit 40 €, payables avec le droit d'entrée,
- les quinze dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 15 000 €, indexé, l'indice de base retenu étant le dernier indice connu à la date anniversaire de la 41ème année du bail,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 450 000 € HT,
- Sollar 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 52, rue Franklin à Lyon 2ème.

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° 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 Sollar, d'un immeuble situé 52, rue Franklin à Lyon 2° dans le cadre de la politique du logement social.

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

3° - La recette de 715 040 € sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine de Lyon - exercice 2010 - compte 752 100 - fonction 72 - opération n° 1761.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 6 juillet 2010.