

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **14 novembre 2011**

Décision n° **B-2011-2770**

commune (s) : Lyon 1er

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon Habitat, d'un immeuble situé 21, rue Romarin - Abrogation de la décision n° B-2011-2239 du Bureau du 14 mars 2011

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 : lundi 7 novembre 2011

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 15 novembre 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Blein, Vesco, Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, David G., Sangalli.

Absents excusés : Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Claisse), MM. Daclin (pouvoir à M. Bernard R.), Barge, Colin (pouvoir à M. Barral), Mmes Dognin-Sauze (pouvoir à M. Kimelfeld), Peytavin, Frih (pouvoir à M. Blein).

Absents non excusés : MM. Charles, Sécheresse, Lebuhotel.

Bureau du 14 novembre 2011**Décision n° B-2011-2770**

commune (s) : Lyon 1er

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon Habitat, d'un immeuble situé 21, rue Romarin - Abrogation de la décision n° B-2011-2239 du Bureau du 14 mars 2011**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 28 octobre 2011, 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 décision n° B-2011-2152 du 14 mars 2011, la Communauté urbaine de Lyon a acquis un immeuble situé 21, rue Romarin à Lyon 1er, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux destiné aux populations défavorisées, tel que préconisé par le programme local pour l'habitat (PLH), dans l'attente d'une rétrocession à un organisme de logement social.

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation et commercial, de 6 étages sur rez-de-chaussée, représentant 13 logements et 2 locaux commerciaux. Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 147 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 58 de la section AR.

Cet immeuble serait mis à la disposition de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon Habitat, dont le programme consiste en la réhabilitation, la rénovation et la mise aux normes de confort et de sécurité de 9 logements en prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface habitable de 369 mètres carrés, 3 logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface habitable de 87 mètres carrés, soit une surface habitable totale de 456 mètres carrés, ainsi que 2 locaux commerciaux pour une surface utile de 110 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 294 507 €,
- le paiement de 1 euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €) payable avec le droit d'entrée,
- les quinze dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 27 793 €, le loyer annuel sera révisé annuellement, à compter de la 42^e année en fonction de la variation du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (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 697 931 € HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Communauté urbaine aura la jouissance du bien en cause, soit le jour où la Communauté urbaine aura payé l'acquisition de l'immeuble situé 21, rue Romarin à Lyon 1er.

France domaine, consulté sur les modalités de mise à disposition du bien, à savoir sur la durée du bail, le montant du droit d'entrée, le paiement de 1 euro symbolique pendant les 40 premières années et sur le paiement du loyer annuel pendant les 15 dernières années, a donné son accord sur les trois premières conditions, mais indique un loyer à payer pendant les 15 dernières années supérieur à celui que le preneur s'engage à verser au bailleur.

Le montant proposé par le preneur, inférieur à celui qu'indique l'administration fiscale, se justifie, d'une part, par la mission d'intérêt général assumée par les organismes HLM parmi lesquels l'OPH Grand Lyon Habitat, répondant aux besoins en logement social de l'agglomération, et, d'autre part, par la nécessité de préserver l'équilibre financier de l'opération. En effet, le montant des loyers que l'OPH Grand Lyon Habitat prévoit d'encaisser ne permet pas de couvrir un loyer au titre de la mise à disposition supérieur, notamment au regard du coût total des travaux à réaliser.

En outre, le calcul du loyer indiqué 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 supporter jusqu'à la 55^e année, ne peut aboutir qu'à un loyer supérieur à celui proposé par le preneur au bailleur.

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 ;

Vu l'avis de France domaine rendu le 26 septembre 2011 ;

DECIDE

1° - Abroge la décision n° B-2011-2239 du Bureau du 18 avril 2011.

2° - Approuve les conditions du montage relatif à la mise à disposition à l'OPH Grand Lyon Habitat de l'immeuble situé 21, rue Romarin à Lyon 1er.

3° - Autorise monsieur le Président à signer, le moment venu, ledit bail.

4° - La recette de 294 547 € sera inscrite au budget principal - exercice 2011 - compte 752 100 - opération 1 762.

5° - Les autres éléments de la décision restent inchangés.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 15 novembre 2011.