

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **5 mars 2012**

Décision n° **B-2012-3045**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique à l'Office public de l'habitat (OPH) Villeurbanne Est Habitat, des l'immeubles situés 271-273-275-283-289 et 291, rue Léon Blum et 20, rue Ampère

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 27 février 2012

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 6 mars 2012

Présents : MM. Collomb, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, David G., Sangalli.

Absents excusés : MM. Bret (pouvoir à Mme Pédrini), Daclin, Barge, Mmes Dognin-Sauze, Peytavin, MM. Vesco, Assi.

Absents non excusés : MM. Arrue, Sécheresse, Julien-Laferrière, Lebuhotel.

Bureau du 5 mars 2012**Décision n° B-2012-3045**

commune (s) : Villeurbanne
objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique à l'Office public de l'habitat (OPH) Villeurbanne Est Habitat, des immeubles situés 271-273-275-283-289 et 291, rue Léon Blum et 20, rue Ampère
service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 21 février 2012, 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 délibération n° 2004-1993 du Conseil du 12 juillet 2004, la Communauté urbaine de Lyon a approuvé le principe de l'acquisition d'immeubles pour les mettre à disposition des maîtres d'ouvrage sociaux sous forme de bail emphytéotique.

La Communauté urbaine a acquis 7 maisons ci-dessous désignées, ayant appartenu à EDF en vue de permettre la mise en œuvre du projet urbain Carré de Soie.

Dans l'attente d'une démolition pour atteindre cet objectif, ces biens seront mis à disposition de l'Office public de l'habitat (OPH) Villeurbanne Est Habitat.

Adresse	Désignation	Référence cadastrale	Prix de l'acquisition (en €)	Date de l'acte d'acquisition
271, rue Léon Blum	1 maison de type 5	BY 61	169 000 libre	29 août 2011
273, rue Léon Blum	1 maison de type 5	BY 60	159 000 libre	29 août 2011
275, rue Léon Blum	1 maison de type 5	BY 59	151 000 libre	6 décembre 2010
289, rue Léon Blum	1 maison de type 5	BY 50	153 135 libre	20 décembre 2010
291, rue Léon Blum	1 maison de type 5	BY 49	139 175 occupée	10 mai 2010
20, rue Ampère et 283, rue Léon Blum	propriété bâtie composée de 2 logements	BY 52 et BY 54	307 500 libre	6 décembre 2010
Total			1 078 810	

Le programme permettra la réalisation de 4 prêts locatifs à usage social (PLUS) et de 3 prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).

Cette mise à disposition de l'immeuble se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 18 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée égal à 0 €,
- un loyer annuel égal à 0 €,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 396 000 € HT,
- le preneur bénéficie d'une jouissance anticipée du bien depuis le 1er décembre 2011.

La direction de France domaine, consultée sur les modalités de mise à disposition du bien, à savoir sur la durée du bail, le montant du droit d'entrée, le non versement de loyer pendant la durée du bail, a donné son accord sur les 2 premières conditions, mais indique un loyer annuel de 35 000 € à payer pendant la durée du bail, 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 Villeurbanne Est 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 Villeurbanne Est 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, ne peut aboutir qu'à un loyer supérieur à celui proposé par le preneur au bailleur.

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 6 janvier 2012 ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'Office public de l'habitat (OPH) Villeurbanne Est Habitat, des immeubles situés 271-273-275-283-289 et 291, rue Léon Blum et 20, rue Ampère à Villeurbanne, selon les conditions énoncées ci-dessus.

2° - Autorise monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 6 mars 2012.