

**GRANDLYON**  
communauté urbaine

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

Bureau du **5 novembre 2012**

Décision n° **B-2012-3683**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, du tènement immobilier situé 41, 43, boulevard Pinel

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 29 octobre 2012

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 6 novembre 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Da Passano, Mme Domenech Diana, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Barral, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Rivalta, Assi, David G., Sangalli.

Absents excusés : MM. Reppelin, Buna, Mme Guillemot (pouvoir à M. Darne J.), MM. Daclin, Arrue (pouvoir à Mme Gelas), Colin (pouvoir à Mme Vullien), Desseigne (pouvoir à M. Abadie), Mme Frih (pouvoir à M. Blein), M. Julien-Laferrière.

Absents non excusés : M. Sécheresse, Mme Dognin-Sauze, M. Lebuhotel.

**Bureau du 5 novembre 2012****Décision n° B-2012-3683**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, du tènement immobilier situé 41, 43, boulevard Pinel**

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

**Le Bureau,**

Vu le projet de décision du 24 octobre 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, 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.

Par actes en date des 30 juillet 1986 et 24 avril 1990, la Communauté urbaine a acquis les biens ci-dessous désignés :

- une parcelle de terrain sur laquelle est édifée une maison d'habitation, cadastrée sous le numéro 57 de la section CM, située 41, boulevard Pinel à Lyon 3°,
- une parcelle de terrain située 43, boulevard Pinel à Lyon 3°, cadastrée sous le numéro 58 de la section CM.

Ces biens ont fait l'objet d'un projet de cession par la Communauté urbaine qui a souhaité organiser une consultation d'opérateurs.

Cette consultation s'est déroulée sur la base d'un cahier des charges.

A l'issue de cette consultation, l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat a été retenue eu égard au programme projeté.

Ce tènement immobilier serait mis à la disposition de l'OPH Grand Lyon habitat pour la réalisation d'un domicile collectif pour personnes handicapées permettant l'accueil de 15 places en chambres individuelles, d'une surface utile de 741 mètres carrés.

Par décision n° B-2008-0531 du Bureau du 22 décembre 2008, la Communauté urbaine a autorisé l'OPH Grand Lyon habitat à déposer des demandes de permis de démolir et de construire sur ces biens.

Le projet de l'organisme sera conditionné par l'obtention du caractère définitif du permis de construire et tient compte de l'existence de l'emplacement réservé n° 1 pour l'élargissement futur de la rue du Vinatier à Lyon 3°.

Aux termes du projet d'acte, cette mise à disposition de l'immeuble se ferait par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans, selon les modalités suivantes :

- un droit d'entrée égal à 0 €,
- pas de loyer pendant 40 ans,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 40 000 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42° 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 1 478 340 € HT.

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 et sur le paiement du loyer annuel pendant les 15 dernières années, a donné son accord sur les 3 premières conditions, mais indique un loyer à payer pendant les 15 dernières années de 60 000 €.

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 supérieur, au titre de la mise à disposition, 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<sup>e</sup> 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 5 avril 2012 ;

#### DECIDE

**1° - Approuve** la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, de l'immeuble situé, 41-43, boulevard Pinel à Lyon 3<sup>e</sup>, selon les conditions énoncées ci-dessus, soit pendant les 15 dernières années paiement d'un loyer annuel de 40 000 €, dans le cadre de la mise en œuvre d'un collectif pour personnes handicapées.

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

**3 - La recette** de 40 000 € sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2052 et suivants - compte 752 - fonction 020 - opération n° 0P14O1763.

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

**Reçu au contrôle de légalité le : 6 novembre 2012.**