

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **10 décembre 2012**

Décision n° **B-2012-3799**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'Office public de l'habitat (OPH) Villeurbanne est habitat, de l'immeuble situé 11, rue Dedieu

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 3 décembre 2012

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 11 décembre 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, M. Calvel, Mme Vullien, MM. Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Colin, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bouju, Mme Peytavin, M. Rivalta.

Absents excusés : M. Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot (pouvoir à M. Crédoz), MM. Charrier (pouvoir à Mme Besson), Daclin, Kimelfeld, Charles, Sécheresse, Bernard R., Vesco, Mme Frih (pouvoir à M. Claisse), MM. Julien-Laferrière, Sangalli.

Absents non excusés : MM. Arrue, Assi, David G., Lebuhotel.

Bureau du 10 décembre 2012**Décision n° B-2012-3799**

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'Office public de l'habitat (OPH) Villeurbanne est habitat, de l'immeuble situé 11, rue Dedieu**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 28 novembre 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 arrêté n° 2012-05-14-R-0175 du 14 mai 2012, la Communauté urbaine a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de l'immeuble situé 11, rue Dedieu à Villeurbanne, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation et de commerce, composé de 2 bâtiments, l'un sur rue, élevé de 5 étages sur rez-de-chaussée, et un autre bâtiment sur cour, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, l'ensemble représentant 12 appartements et un local commercial, pour une surface utile totale d'environ 647 mètres carrés. Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 271 mètres carrés, cadastrée sous le numéro 18 de la section BL, acquis pour un montant de 1 280 000 € plus une commission d'agence de 22 000 € à la charge de l'acquéreur, soit un montant total de 1 302 000 €.

Cet immeuble serait mis à la disposition à l'Office public de l'habitat (OPH) Villeurbanne est habitat dont le programme permettra la réalisation d'une opération de logement social, composée de 9 logements, dont 5 en prêt locatif à usage social (PLUS), pour une surface utile de 296,76 mètres carrés et 4 en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface utile de 257,96 mètres carrés, soit une surface utile totale de 554,72 mètres carrés, ainsi qu'un local commercial de 99,15 mètres carrés.

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 s'élevant à 640 000 €,
- une commission d'agence de 22 000 € à la charge de l'acquéreur,
- le paiement de 1 € symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 16 000 €, avec une progression de 1,9 % par année à compter de la 42^e année,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 395 496,20 € HT,
- le preneur aura la jouissance du bien, objet du bail, à la date à laquelle la Communauté urbaine aurait la jouissance du bien en cause, soit le jour où la Communauté urbaine aura payé l'acquisition de l'immeuble situé 11, rue Dedieu à Villeurbanne.

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 paiement d'un 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 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 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 8 octobre 2012 ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de l'Office public de l'habitat (OPH) Villeurbanne est habitat, de l'immeuble situé 11, rue Dedieu à Villeurbanne, selon les conditions énoncées ci-dessus, dans le cadre du projet de développement du logement social sur ce secteur.

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

3° - La recette de fonctionnement en résultant, soit 662 040 € sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2012 - compte 752 - fonction 72 - opération n° OP1401763.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 11 décembre 2012.