

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **9 octobre 2013**

Décision n° **B-2013-4624**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la SA d'HLM Habitations modernes et familiales (HMF) Rhône-Alpes, de lots de copropriété dans l'immeuble situé 8, rue Jubin

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 30 septembre 2013

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : jeudi 10 octobre 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Mmes Domenech Diana, Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Crimier, Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Brachet, Colin, Barral, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, M. Bernard R., Mmes Peytavin, Frih, MM. David G., Sangalli.

Absents excusés : MM. Reppelin (pouvoir à Mme Vullien), Da Passano (pouvoir à M. Crimier), Buna, Daclin (pouvoir à M. Brachet), Kimelfeld (pouvoir à Mme Gelas), Philip (pouvoir à Mme Besson), Mme Pédrini (pouvoir à Mme David M.), MM. Passi, Charles, Sécheresse, Desseigne (pouvoir à M. Barral), Bouju (pouvoir à M. Abadie), Mme Laurent (pouvoir à M. Darne J.), MM. Vesco, Assi.

Absents non excusés : MM. Arrue, Barge, Claisse, Rivalta, Julien-Laferrière, Lebuhotel.

Bureau du 9 octobre 2013**Décision n° B-2013-4624**

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la SA d'HLM Habitations modernes et familiales (HMF) Rhône-Alpes, de lots de copropriété dans l'immeuble situé 8, rue Jubin**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 25 septembre 2013, 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° 2012-12-10-R-0409 du 10 décembre 2012, la Communauté urbaine a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de lots de copropriété dans l'immeuble situé 8, rue Jubin à Villeurbanne, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit des biens suivants :

- un appartement de 58,24 mètres carrés, au 1er étage, formant le lot n° 4 ainsi que les 53/1 000 des parties communes attachées à ce lot,
- un appartement de 58,63 mètres carrés, au 1er étage, formant le lot n° 6 ainsi que les 53/1 000 des parties communes attachées à ce lot,
- un appartement de 58,29 mètres carrés, au 2° étage, formant le lot n° 9 ainsi que les 54/1 000 des parties communes attachées à ce lot,
- un appartement de 43,54 mètres carrés, au 3° étage, formant le lot n° 12 ainsi que les 41/1 000 des parties communes attachées à ce lot,
- un appartement de 36,14 mètres carrés, au 3° étage, formant le lot n° 13 ainsi que les 34/1 000 des parties communes attachées à ce lot,
- une cave n° 2, formant le lot n° 21 ainsi que les 1/1 000 des parties communes attachées à ce lot,
- une cave n° 3, formant le lot n° 22 ainsi que les 1/1 000 des parties communes attachées à ce lot,
- une cave n° 4, formant le lot n° 23 ainsi que les 1/1 000 des parties communes attachées à ce lot ,
- une cave n° 13, formant le lot n° 32 ainsi que les 1/1 000 des parties communes attachées à ce lot,
- une cave n° 16, formant le lot n° 35 ainsi que les 1/1 000 des parties communes attachées à ce lot,

ainsi que de la parcelle de terrain de 262 mètres carrés sur laquelle est édifié cet immeuble,

le tout, situé 8, rue Jubin à Villeurbanne, étant cadastré BE 79.

Cet immeuble serait mis à la disposition de la SA d'HLM Habitations modernes et familiales (HMF) Rhône-Alpes dont le programme permettra la réalisation de 4 logements en mode financement à prêt locatif à usage social (PLUS) et un logement en mode financement à prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour une surface utile totale de 265 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 225 000 €,

- le paiement de un euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 84 700 € 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 lots de copropriété situés dans l'immeuble situé 8, rue Jubin à Villeurbanne.

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 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 3 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 la SA d'HLM HMF Rhône-Alpes, 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 prévoit d'encaisser la SA d'HLM HMF Rhône-Alpes 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 les termes de l'avis de France domaine du 29 mars 2013, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de la SA d'HLM Habitations modernes et familiales (HMF) Rhône-Alpes, de lots de copropriété dans l'immeuble situé 8, rue Jubin à Villeurbanne selon les conditions susénoncées, dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

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

3° - La recette de fonctionnement en résultant, soit 225 040 € sera inscrite au budget principal - exercice 2013 - compte 752 - fonction 72 - opération n° 0P14O1764.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 10 octobre 2013.