

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **9 décembre 2013**

Décision n° **B-2013-4813**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, de l'immeuble situé 4, rue Claudius Penet

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 2 décembre 2013

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : mercredi 11 décembre 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Charrier, Calvel, Mmes Vullien, Pédrini, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Laurent, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, David G., Sangalli.

Absents excusés : MM. Reppelin (pouvoir à M. Colin), Da Passano (pouvoir à M. Barral), Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Passi), M. Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot, MM. Kimelfeld (pouvoir à Mme Gelas), Crimier (pouvoir à M. Desseigne), Abadie (pouvoir à Mme Vullien), Mmes Besson (pouvoir à M. Charrier), Frih (pouvoir à M. Claisse).

Absents non excusés : MM. Daclin, Philip, Arrue, Sécheresse, Mme Peytavin, MM. Vesco, Lebuhotel.

Bureau du 9 décembre 2013**Décision n° B-2013-4813**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, de l'immeuble situé 4, rue Claudius Penet**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 27 novembre 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 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° 2013-08-02-R-0311 du 2 août 2013, la Communauté urbaine a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de l'immeuble situé 4, rue Claudius Penet à Lyon 3°, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation et de commerce, élevé de 3 étages sur rez-de-chaussée, représentant une surface utile de 449,84 mètres carrés, ainsi qu'un local commercial d'une surface de 72 mètres carrés. Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 276 mètres carrés, cadastrée DL 73, acquis pour un montant de 990 000 €.

Cet immeuble serait mis à la disposition de l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat dont le programme permettra la réalisation de 7 logements financés en prêt locatif à usage social (PLUS) ainsi que 3 logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

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 458 749 €,
- le paiement de un euro symbolique pendant 55 ans (soit 55 €), payable avec le droit d'entrée,
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur de 329 288 € 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 4, rue Claudius Penet à Lyon 3°.

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 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 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 prévoit d'encaisser l'OPH Grand Lyon habitat 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 de Lyon sans indemnité ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 24 octobre 2013, figurant en pièce jointe ;

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 4, rue Claudius Penet à Lyon 3^e, selon les conditions sus-énoncées, 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, à accomplir toutes démarches et à signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

3° - La recette de 458 804 € en résultant 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 : 11 décembre 2013.