

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **6 janvier 2014**

Décision n° **B-2014-4876**

commune (s) : Oullins

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la Société d'économie mixte de construction et d'aménagement du département de l'Ain (SEMCODA) de l'immeuble situé 2, chemin des Célestins

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 : vendredi 27 décembre 2013

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : mardi 7 janvier 2014

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, MM. Buna, Charrier, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Brachet, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bouju, Mmes Laurent, Peytavin, MM. Vesco, Rivalta, Assi, David G., Sangalli.

Absents excusés : MM. Daclin (pouvoir à M. Kimelfeld), Philip, Mme Pédrini, M. Passi, Mme Dognin-Sauze, M. Bernard R. (pouvoir à M. Crédoz), Mme Frih (pouvoir à M. Claisse).

Absents non excusés : Mme Guillemot, MM. Calvel, Arrue, Barge, Charles, Sécheresse, Julien-Laferrière, Lebuhotel.

Bureau du 6 janvier 2014**Décision n° B-2014-4876**

commune (s) : Oullins

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la Société d'économie mixte de construction et d'aménagement du département de l'Ain (SEMCODA) de l'immeuble situé 2, chemin des Célestins**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 18 décembre 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° 2013-05-23-R-202 du 23 mai 2013, la Communauté urbaine a exercé son droit de préemption à l'occasion de la vente de l'immeuble situé 2, chemin des Célestins à Oullins, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Il s'agit d'une maison d'habitation, élevée de 2 étages sur rez-de-chaussée, avec combles, représentant une surface habitable de 376 mètres carrés environ, et d'un abri pour voiture. Cet immeuble est édifié sur une parcelle de terrain de 1 146 mètres carrés, cadastrée AI 544 et acquis pour un montant de 650 000 €.

Cet immeuble serait mis à la disposition de la Société d'économie mixte de construction et d'aménagement du département de l'Ain (SEMCODA) dont le programme permettra la réalisation de 7 logements financés en prêt locatif à usage social (PLUS) et 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 325 000 €,
- le paiement de un euro symbolique pendant 40 ans (soit 40 €), payable avec le droit d'entrée,
- les 15 dernières années, paiement d'un loyer annuel estimé à 21 666,67 €, le loyer annuel sera révisé annuellement à compter de la 42^e 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 220 000 € 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 2, chemin des Célestins à Oullins.

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 la SEMCODA, 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 SEMCODA 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 20 novembre 2013, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit de la Société d'économie mixte de construction et d'aménagement du département de l'Ain (SEMCODA), de l'immeuble situé 2, chemin des Célestins à Oullins, 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 325 040 € en résultant sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2014 - opération n° 0P14O1764 - compte 752 - fonction 72.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 7 janvier 2014.