

Bureau du 22 janvier 2007

Décision n° B-2007-4903

commune (s) : Lyon 5°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la SA d'HLM SCIC Habitat Rhône-Alpes, d'un tènement immobilier situé 32, rue Tramassac**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 11 janvier 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2006-3289 en date du 27 mars 2006, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Par acte en date du 9 mai 2006, la Communauté urbaine a acquis, au prix de 1 200 000 €, outre une commission d'agence de 71 760 € TTC, soit une somme totale de 1 271 760 €, un tènement immobilier, cédé occupé, situé 32, rue Tramassac à Lyon 5°, figurant au cadastre sous le numéro 54 de la section AL, en vue de réaliser une opération de logements sociaux.

Ce tènement immobilier occupé est composé d'un bâtiment sur cour, élevé de quatre niveaux à usage d'habitation, comprenant des caves en sous-sol et trois appartements en étages et d'un bâtiment sur rue, élevé de quatre niveaux sur rez-de-chaussée, comprenant deux garages en rez-de-chaussée et quatre appartements en étages, le tout constituant le lot n° 2 d'un état descriptif de division en date des 25 juin et 15 juillet 1987 (création de deux lots, dont le lot n° 1 est constitué d'une fraction de tréfonds vendu aux termes du même acte de 1987 au Sytral) d'une surface habitable totale de 517 mètres carrés, ainsi que la parcelle de terrain de 272 mètres carrés sur laquelle il est édifié.

La SA d'HLM SCIC Habitat Rhône-Alpes réhabiliterait le tènement immobilier en cause pour un coût de travaux estimé à 24 623 € TTC, honoraires compris, en vue de la création de six logements en mode PLUS (prêt locatif à usage social) et un logement en mode PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) pour une surface totale habitable de 517 mètres carrés.

Ce tènement immobilier ferait l'objet d'un bail emphytéotique consenti par la Communauté urbaine à la SA d'HLM SCIC Habitat Rhône-Alpes aux conditions ci-après :

- bail emphytéotique d'une durée de 55 ans qui commencerait à courir à compter du 1er avril 2007,
- droit d'entrée de 635 880 €,
- loyer gratuit les 40 premières années et de 8 400 € annuel pour la période comprise entre la 41° année et la 55° année (avec indexation sur l'indice de référence des loyers publié par l'Insee).

Le montant de ce loyer est inférieur à celui estimé par les services fiscaux dans un avis émis le 22 février 2006 qui proposait le paiement d'un loyer à compter de la 41° année pour une redevance annuelle de 66 000 €. L'organisme HLM fait observer que la redevance d'un tel loyer mettrait en péril l'équilibre financier de l'opération de logement social. En effet, les loyers prévisionnels payés par les locataires en fin de prêt principal ne seront pas suffisants pour couvrir le loyer estimé par les domaines du fait que celui-ci ne prend pas en compte, sur la durée du bail emphytéotique pour la SA d'HLM SCIC Habitat Rhône-Alpes, les frais et charges correspondant notamment aux gros travaux et au remboursement de l'emprunt restant à courir jusqu'à la 50° année.

A l'issue du bail, la propriété du tènement immobilier mis à disposition reviendrait à la Communauté urbaine en bon état d'entretien et avec toutes les améliorations apportées par la SA d'HLM SCIC Habitat Rhône-Alpes et ce, sans indemnité ;

Vu ledit projet de bail ;

DECIDE

1° - Approuve le projet de bail qui lui est soumis concernant la mise à disposition, par bail emphytéotique auprès de la SA d'HLM SCIC Habitat Rhône-Alpes, d'un tènement immobilier situé 32, rue Tramassac à Lyon 5°.

2° - Autorise monsieur le président à le signer ainsi que l'acte authentique à intervenir.

3° - La recette de 635 880 € correspondant au droit d'entrée du bail sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2007 - compte 752 100 - fonction 020 - centre budgétaire 7 510.

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