

Bureau du 26 février 2007

Décision n° B-2007-4997

commune (s) : Caluire et Cuire

objet : **Mise à disposition par bail emphytéotique, à la société Cité nouvelle, d'un immeuble situé 34-36, route de Strasbourg**

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 15 février 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 24 juillet 2006, la Communauté urbaine a acquis, au prix de 700 000 €, un immeuble occupé situé 34-36, route de Strasbourg à Caluire et Cuire, en vue de réaliser une opération de logement social.

Il s'agit d'une parcelle de terrain de 356 mètres carrés sur laquelle est édifié un bâtiment élevé de deux niveaux et combles sur rez-de-chaussée, comprenant 16 logements à usage d'habitation pour une superficie utile de 318,67 mètres carrés, le tout cadastré sous le numéro 70 de la section AW.

La société Cité nouvelle réhabiliterait l'immeuble en cause en vue de la réalisation de 12 logements financés en PLUS et de quatre logements financés en PLAI, pour une surface utile de 318 mètres carrés.

Aux termes du dossier présenté au Bureau, ledit immeuble ferait l'objet d'une mise à disposition par bail emphytéotique au profit de la société Cité nouvelle pour une durée de 55 ans et moyennant un droit d'entrée de 400 000 €, avec un loyer gratuit pendant 35 ans et un loyer de 11 200 € annuel à compter de la 36^e année jusqu'au terme du bail (avec indexation sur l'indice de révision des loyers), sachant que l'immeuble redeviendrait la propriété de la Communauté urbaine à l'issue du bail emphytéotique, avec toutes les améliorations apportées par la société Cité nouvelle et ce, sans indemnités.

Le montant du loyer proposé par la société Cité nouvelle est inférieur à celui estimé par les services fiscaux dans un avis émis le 8 décembre 2006 qui proposait le paiement d'un loyer à compter de la 36^e année, pour une redevance annuelle de 31 675 €. 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 société Cité nouvelle, les frais et charges correspondant notamment aux gros travaux et au remboursement de l'emprunt restant à courir jusqu'à la 55^e année ;

Vu ledit projet de bail ;

DECIDE

1° - Approuve le projet de bail emphytéotique au profit de la société Cité nouvelle qui lui est soumis concernant l'immeuble communautaire situé 34-36, route de Strasbourg à Caluire et Cuire.

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

3° - La recette résultant de la mise à disposition par bail emphytéotique de l'immeuble situé 34-36, route de Strasbourg, soit 400 000 € fera l'objet d'une inscription en recettes au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2007 - compte 752 100 - fonction 020 - opération 1211, outre un loyer annuel de 11 200 € à compter de la 36^e année jusqu'au terme du bail.

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