

Bureau du 22 janvier 2007

Décision n° B-2007-4902

commune (s) : Lyon 5°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, à la SA d'HLM SCIC Habitat Rhône-Alpes, d'un immeuble situé 3, rue Juiverie**

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 6 février 2006, la Communauté urbaine a acquis au prix de 580 000 € un immeuble, partiellement occupé, situé 3, rue Juiverie à Lyon 5°, figurant au cadastre sous le numéro 109 de la section AE, en vue de réaliser une opération de logements sociaux.

Cet immeuble partiellement occupé à usage d'habitation et commercial élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et quatre étages, comprend quatre appartements et un local commercial représentant une superficie utile d'environ 290 mètres carrés, ainsi que la parcelle de terrain de 76 mètres carrés sur laquelle il est édifié.

La SA d'HLM SCIC Habitat Rhône-Alpes réhabiliterait l'immeuble en cause pour un coût de travaux estimé à 131 510 € TTC, honoraires compris, en vue de la création de trois logements en prêt locatif à usage social (PLUS) pour une surface totale habitable de 194,07 mètres carrés et d'un commerce pour une surface utile de 96,41 mètres carrés.

Ce bien 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 la date de signature de l'acte,
- droit d'entrée de 290 000 €,
- loyer gratuit les 40 premières années et de 5 600 € annuel pour la période comprise entre la 41° année et la 55° année (avec indexation sur l'indice de révision des loyers).

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 27 500 €, dans la mesure où 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.

Il est entendu qu'à l'issue du bail, la propriété du bien immobilier mis à disposition revient 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 immeuble situé 3, rue Juiverie à Lyon 5°.

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

3° - La recette de 290 000 € 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,