

Bureau du 25 février 2008

Décision n° B-2008-6079

commune (s) : Lyon 1er

objet : **Mise à disposition par bail emphytéotique, à la SA d'HLM SCIC Habitat Rhône-Alpes, d'un immeuble situé 22, rue Pouteau**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 14 février 2008, 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 10 décembre 2007, la Communauté urbaine a acquis, au prix de 255 000 €, un immeuble situé 22, rue Pouteau à Lyon 1er, figurant au cadastre sous le numéro 255 de la section AO, en vue de réaliser une opération de logements sociaux.

Cet immeuble, partiellement occupé, de quatre niveaux sur rez-de-chaussée, comprend un local à usage commercial et quatre logements, le tout représentant une surface de 319 mètres carrés ainsi que la parcelle de terrain de 73 mètres carrés sur laquelle il est édifié.

La société d'HLM SCIC Habitat Rhône-Alpes réhabiliterait le bien immobilier en cause pour un coût de travaux estimé à 175 355 €, honoraires compris, en vue de la création de trois logements en mode PLUS (prêt locatif à usage social) et un logement en mode PLAI (prêt locatif d'aide à l'insertion) pour une surface totale habitable de 319 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 :

- un bail emphytéotique d'une durée de 55 ans,
- un droit d'entrée s'élevant à 125 000 €,
- le paiement d'un loyer à l'euro symbolique pendant 40 ans,
- un loyer de 2 866 € annuel pour les quinze dernières années.

Ces conditions ont été validées par France domaine le 21 mars 2007, à l'exception du loyer annuel, estimé à 8 800 €.

Le montant du loyer proposé est inférieur à celui que l'administration fiscale a émis au-delà de la quarantième année. L'organisme HLM fait observer qu'un loyer supérieur à celui proposé 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 seraient pas suffisants si les domaines estimaient un loyer supérieur à celui proposé par l'organisme. Ces derniers ne prenant pas en compte dans le montage global les frais et charges correspondant notamment aux travaux et au remboursement de l'emprunt restant à courir jusqu'à la quarantième année.

A l'issue du bail, la propriété de ce bien 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, à la SA d'HLM SCIC Habitat Rhône-Alpes, d'un immeuble situé 22, rue Pouteau à Lyon 1er.

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

3° - La recette de 125 000 € correspondant au droit d'entrée du bail sera inscrite au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2008 - compte 752 100 - fonction 72 - centre budgétaire 7510.

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