



Note de présentation projet

Foncière d'Habitat et Humanisme
Habitat et Humanisme Rhône

Chemin des razes
Sainte-Foy-lès-Lyon 69110

Type de projet : *Logement(s)*
Nombre de logement : *1logement(s)*
Nature du projet : *Acquisition-Amélioration*

1 Localisation du projet

1.1 Généralités

Ville : *Sainte-Foy-lès-Lyon*
 Adresse : *Chemin des razes*

Code postal : *69110*

Zone A B C : *B1*
 QPV : *Projet hors QPV*

Zone 1 2 3 : *2*

Type de bien : *Immeuble*

Référence cadastrale : *Parcelle 410 Feuille 000 AY 01*
 Surface Habitable totale acquis : *97,00 m²*

Surface parcelle : *53 991 m²*
 Surface Plancher totale acquis : *97,00 m²*

1.2 Transports en communs

| Type de transport | N° de ligne | Distance de l'arrêt le plus proche | Points desservis |
|-------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Bus | <i>C19 et bus 14</i> | <i>50 m</i> | <i>Non renseigné</i> |
| Tram | <i>---</i> | <i>---</i> | <i>---</i> |
| Métro | <i>---</i> | <i>---</i> | <i>---</i> |
| Train | <i>---</i> | <i>---</i> | <i>---</i> |

1.3 Commerces de proximité

| Type de transport | Distance |
|-------------------|------------|
| Boulangerie | <i>---</i> |
| Poste | <i>---</i> |
| Mairie | <i>---</i> |
| Superette | <i>---</i> |
| Tabac | <i>---</i> |
| Médecin | <i>---</i> |
| Pharmacie | <i>---</i> |

[*Carte de localisation + cadastre + photos en annexe*](#)

2 Projet

Explication du projet :

Situé chemin des Razes à Sainte-Foy-Lès-Lyon, le logement est mitoyen des 5 logements gérés par HHR également situés chemin des Razes qui font l'objet d'un bail emphytéotique jusqu'en 2052.

Le bien appartient actuellement à la ville de Sainte-Foy-Lès-Lyon. Il s'agit d'un logement individuel, de typologie T4, d'environ 97 m² réparti sur plusieurs demi-niveaux.

Le logement devra faire l'objet de travaux importants de remise en état.

Il est convenu que le transfert foncier se fera au moyen d'un avenant au bail à réhabilitation du 25 juillet 2014 des 5 logements déjà dans le Parc d'HH, d'une durée de 40 ans pour un loyer de 1€ par an avec dispense de versement. Le bail atteindra ainsi son échéance en 2056.

2.1 Captation foncière

Origine de l'opportunité : *Non renseigné*

Type de captation : *Bail emphytéotique à réhabilitation*

Condition particulière :

L'opportunité du présent projet concerne l'ancien logement du gardien de la Ferme de Razes. La Ville a proposé à Habitat et Humanisme de signer à nouveau un bail emphytéotique. Les droits d'entrée et le loyer annuel sont égaux à un montant nul sous condition d'une durée de bail de 40 ans (durée alignée avec celle du bail initial). L'objectif est que les deux baux, celui de la Ferme des Razes et le présent projet, arrivent tous deux à échéance en 2056.

Conditions suspensives prévues :

- *Agrément DDT - subvention forfaitaire de 26 000 €*
- *Obtention de la subvention ville 3 920 €*
- ---
- ---
- ---
- ---
- ---

2.2 Etat locatif (si logements occupés)

Nombre de logements loués : *0 logements*

Types de baux : ---

Détails (le cas échéant) : ---

2.3 Consistance du projet

Type de projet : *Logement(s)*

Nature du projet : *Acquisition-Amélioration*

Nombre de logement : *1 logement(s)*

Nombre de lot : *1 lot(s)*

Collectif / Individuel : *Individuel*

Copropriété : *Non*

Typologies des lots :

| | | |
|--------------|---------------|----------------|
| Studio : --- | T2 : --- | T6 : --- |
| T1 : --- | T3 : --- | Garage : --- |
| T1' : --- | T4 : 1 | Parking : --- |
| T1 bis : --- | T5 : --- | Commerce : --- |

Surface Habitable totale : *112 m²*

Surface Utile totale : *112 m²*

Surface de Plancher : *Non renseigné*

Financements :

| | |
|------------------------|-------------|
| PLAI : 1 | PLS : --- |
| Dont PLAI adapté : --- | Libre : --- |
| PLUS : --- | Autre : --- |

Détail des lots en annexe**2.4 Présentation technique du projet****2.4.1 Généralités**Autorisation d'urbanisme : *Aucune*Démolition : *Non*Construction neuve : *Non*Réhabilitation : *Oui*VRD : *Non*Espaces verts : *Non*Performance thermique actuelle : *Non renseigné*Performance thermique visé : *DPE - C*Label : *Aucun*

Particularité du projet :

Du fait de sa surface importante, ce logement T4 engendre un loyer plus important que la moyenne. Il faut noter que la configuration du logement ne permet pas d'envisager une transformation en T5.

Le logement est actuellement vacant, une mise en location pourra être réalisée après réhabilitation complète de celui-ci.

2.4.2 Etat des lieux + Travaux à prévoir (si projet d'acquisition-amélioration)

Etat général du bien et des logements :

- Parties communes (extérieures aux logements)**

| Éléments | Etat général | Travaux à prévoir ? | Travaux prévus // Descriptif |
|------------------|-----------------|---------------------|---|
| Façade | <i>Bon état</i> | <i>Non</i> | --- |
| Toiture | <i>Bon état</i> | <i>Non</i> | <i>Comme nous ne sommes en copropriété, pour lever le moindre doute, nous allons réaliser un diagnostic charpente / couverture,</i> |
| Parties communes | --- | --- | --- |
| Autre (---) | --- | --- | --- |

- Parties privatives (relatif aux logements)

| Éléments | Etat général | Travaux à prévoir ? | Travaux prévus // Descriptif |
|---------------------------|---|---------------------|---|
| Isolation thermique | <i>Mauvais état</i> | <i>Oui</i> | <i>Isolation par l'intérieur refaite à neuf</i> |
| Sols | <i>Mauvais état</i> | <i>Oui</i> | <i>Sol souple ou parquet flottant dans les pièces sèches, carrelage dans les pièces humides</i> |
| Murs Plafonds | <i>Mauvais état</i> | <i>Oui</i> | <i>Plafond en placo refait à neuf</i> |
| Menuiseries extérieures | <i>Mauvais état</i> | <i>Oui</i> | <i>Remplacement des menuiseries extérieures</i> |
| Chauffage ECS Ventilation | <i>Mauvais état</i> | <i>Oui</i> | <i>Lot fluides refait à neuf (chauffage, ventilation et electricité)</i> |
| Système électrique | <i>Mauvais état</i> | <i>Oui</i> | <i>Tableau et réseau refait à neuf</i> |
| Autre (---) | <i>Etat locatif des 5 logements de la Ferme des Razes: - T3 de 72,89 m² au R+1 : M. Meradef (arrivé le 20/02/2018), loyer 416,68 € soit 5,71 €/m², - T4 de 74,29 m² au RDC : Famille KRAJA Kurtaj (arrivé le 31/12/2016), loyer 437,48 € soit 5,88 €/m², - T3 de 53,97 m² au R+1 : Mme Flores (arrivée le 11/05/2016), loyer 312,43 € soit 5,78 €/m², - T3 de 64,90 m² au R+1 : Mme Valentin (arrivée le 13/05/2016), loyer 373,87 € soit 5,76 €/m², - T3 de 92,66 m² au R+1 : Mme Lamari (arrivée</i> | <i>---</i> | <i>---</i> |

| | | | |
|--|---|--|--|
| | <p>le 29/04/2016), loyer 542,95 € soit 5,85 €/m².</p> <p>Il n'y a pas de copropriété. La ferme des razes et l'ancien logement du gardien (objet de cette note) sont indépendants. Il ont des accès différents et n'on rien en communs. Il en est de même avec les bâtiments à proximité (centre social de ste foy les lyon).</p> <p>Par ailleurs les différents bâtiments de la ferme des Razes + logement du gardien sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.</p> | | |
|--|---|--|--|

3 Loyers et charges

3.1 Montant des loyers

- Loyers logements (hors modulation éventuelle au logement) :

| Financement | Logement | Garage (libre ou accolé) | Parking (libre ou accolé) |
|-------------|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| PLAI | 4,30 € / m ² SU / mois | --- | --- |
| PLUS | --- | --- | --- |
| PLS | --- | --- | --- |
| Libre | --- | --- | --- |

Précision sur les loyers : La surface étant importante pour un T4, il est ici proposé de minorer le loyer, de manière à retrouver un loyer qui soit plus cohérent par rapport à la typologie. Le loyer maximum convention sera de 5,21€/m², mais le loyer appliqué sera de 4,30 €/m².

3.2 Montant des charges

- Estimation moyenne des charges annuelles (pour les logements uniquement)

Type de calcul : *Non renseigné*

| Charges | Montant | Type de comptage |
|------------------------|---------|------------------|
| Charges générales : | --- | --- |
| Ascenseur : | --- | --- |
| Chauffage/ECS : | --- | --- |
| Eau Froide : | --- | --- |
| Autre : | --- | --- |
| Total annuel : | | |
| Total mensuel : | | |

Précision sur les charges : ---

4 **Planning prévisionnel**

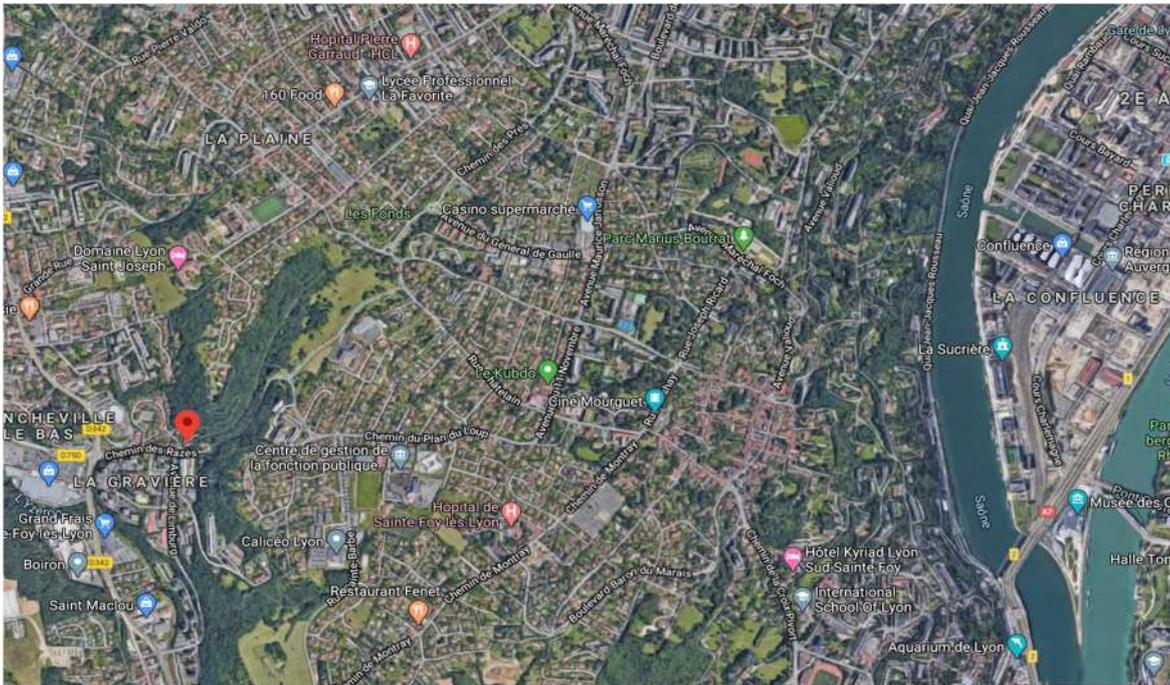
Signature avenant au Bail à réhab : 3 mai 2023
Os Travaux : 18 septembre 2023
Livraison : 15 janvier 2024
Mise en location : 15 janvier 2024

5 Annexes

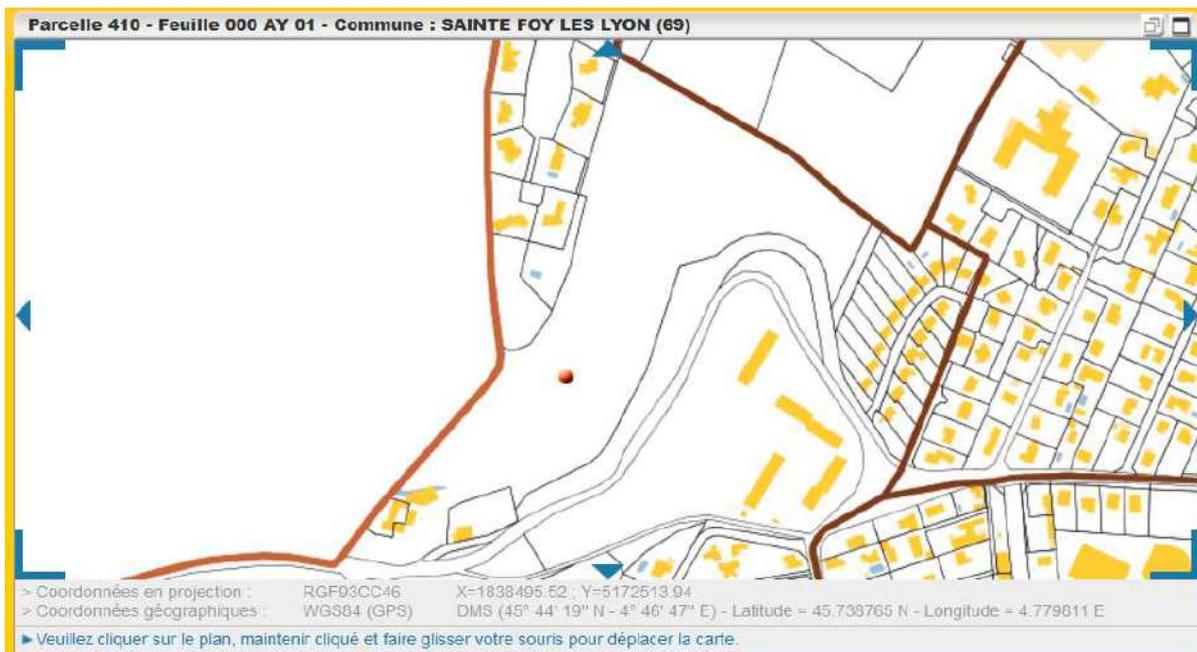
- **Tableau de logements/lots**

| N° du lot | Finan. | Typo. | Niveau | Surface habitable | Surface Utile | Loyer logement | Charges | Parking | Garage | Loyer annexe |
|-----------|--------|-------|--------|-----------------------|-----------------------|----------------|---------|---------|--------|--------------|
| 1 | PLAI | T4 | RDC | 112,00 m ² | 112,00 m ² | 481,60 € | 0,00 € | 0 | 0 | 0,00 € |

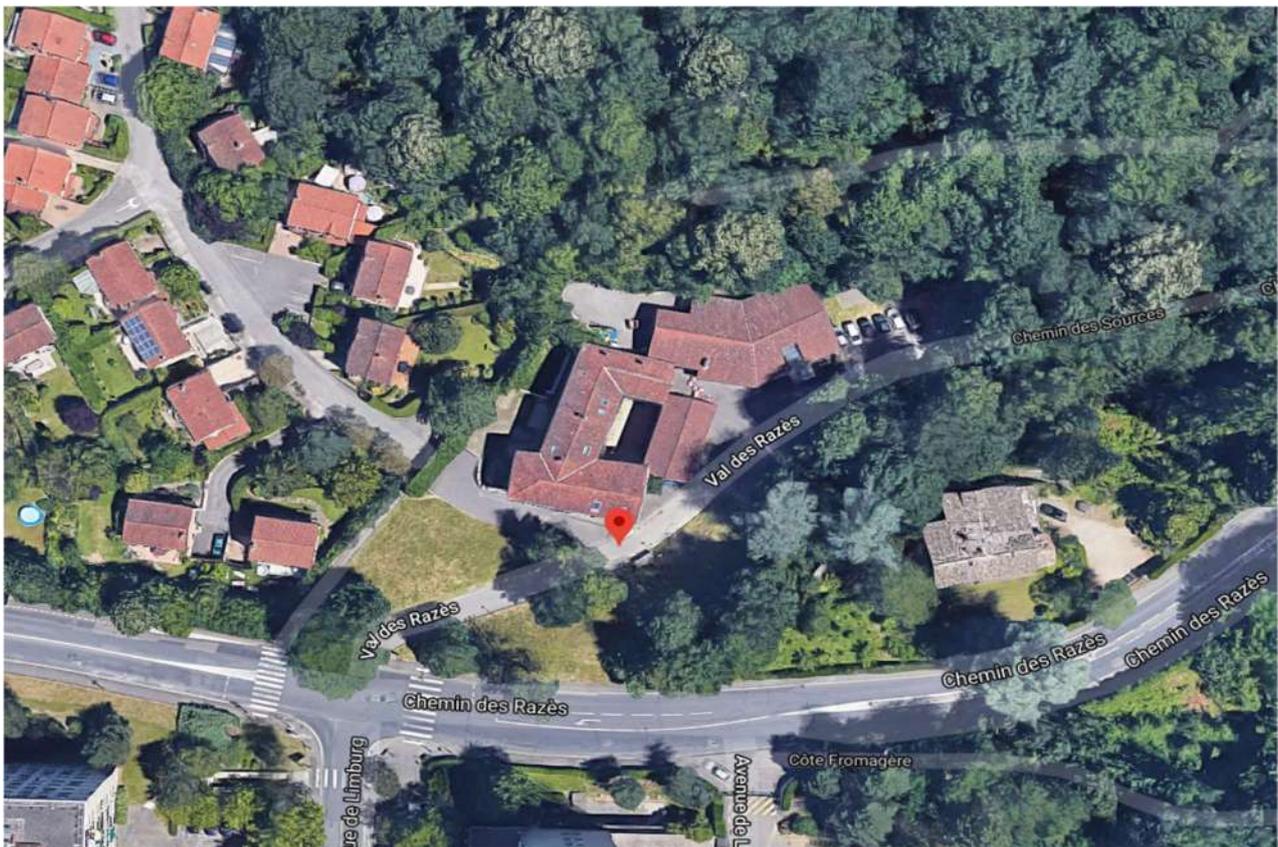
- Localisation



- Cadastre



- Vues aériennes



- Photos



