

2014/6272 - LYON 3E - MISE A DISPOSITION PAR LA VILLE DE LYON, DANS LE CADRE D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF AU PROFIT DE GRANDLYON HABITAT, D'UN VOLUME A USAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET EMBLEMEMENTS DE PARKINGS EN SOUS-SOLS - 230 RUE VILLEROY ANGLE 55 RUE DE CREQUI - N° EI 03208 - N° D'INVENTAIRE 03208 V 001. □ (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 6 janvier 2014 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

« La Ville de Lyon est propriétaire d'un tènement immobilier faisant l'angle des rues Villeroy, Créqui, Edison et des Rancy à Lyon 3^e.

Cet ensemble immobilier se compose aujourd'hui d'un équipement public dénommé « Maison Pour Tous » édifié sur le terrain cadastré AN 121 et 111 ainsi que d'un terrain de sport, aux besoins duquel il est affecté, également aménagé sur les terrains cadastrés AN 119 et AN 111.

Il comprenait également antérieurement un bâtiment d'un seul niveau, aujourd'hui démoli, qui abritait une ancienne Maison des Jeunes et de la Culture (MJC), édifiée sur une partie du terrain cadastré aujourd'hui AN 119, ainsi qu'un jardin public en façade sur la rue de Créqui, aménagé en partie sur les terrains cadastrés AN 119 et AN 122.

Ces deux derniers équipements, dont l'utilisation est amenée à évoluer du fait de la réalisation du projet exposé ci-après, ont été désaffectés du domaine public par arrêtés en date des 17 juin 2011 et 27 juin 2012.

En effet, c'est dans un objectif de valorisation de ce tènement devenu inutile, que la Ville de Lyon a souhaité développer sur le site, en liaison avec l'OPAC du Grand Lyon, dénommé depuis GrandLyon Habitat, un projet immobilier, en vue de la réalisation, aux lieux et places des équipements précités, d'un bâtiment accueillant des logements sociaux et leurs emplacements de stationnement, ainsi qu'un Etablissement d'Accueil du Jeune Enfant (EAJE).

Pour ce faire, GrandLyon Habitat a été désigné comme maître d'ouvrage unique de l'opération en vue de la construction de la totalité de ce programme sur la base d'une convention de maîtrise d'ouvrage unique (CMOU), en date du 22 septembre 2008, et de son avenant n° 1 du 1^{er} février 2011.

Compte tenu également de l'imbrication des ouvrages existants et de l'ouvrage à réaliser, la Ville de Lyon a souhaité proposer à GrandLyon Habitat la mise à disposition par bail emphytéotique administratif du volume correspondant aux logements et places de stationnements à construire.

Afin d'assurer une indépendance foncière à ce programme immobilier, il a été procédé à une division parcellaire permettant d'individualiser

les terrains d'assiette des équipements existants sur le site (future construction, Maison pour Tous et partie de l'espace extérieur de la crèche) et de soumettre l'ensemble immobilier au statut juridique des volumes.

Il résulte de ce qui précède :

- D'une part, un nouveau découpage parcellaire du site, la parcelle cadastrale correspondant à l'assiette foncière du bail étant cadastrée AN 119 pour une surface de 787 m².

- D'autre part, l'établissement d'un Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV) portant la création de deux volumes distincts :

- le volume 1 : à usage principal d'habitation se développant au niveau du tréfonds, du sous-sol, du rez-de-chaussée et de l'élévation, composé de 24 logements du 1^{er} au 7^e étages et 19 places de stationnement en sous-sol se développant sur une surface SHON de 1 967 m² ;

- le volume 2 : à usage d'EAJE, situé au niveau du rez-de-chaussée composé d'une crèche et d'une partie de son espace extérieur et se développant sur une surface SHON de 459 m² destiné à rester la propriété de la Ville de Lyon.

En conséquence, il vous est donc proposé de mettre à disposition par bail emphytéotique administratif (BEA) le volume 1 de cet immeuble au profit de GrandLyon Habitat aux conditions suivantes :

- Objet du bail : le bail emphytéotique administratif est consenti en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général consistant d'une part, en la construction de logements sociaux locatifs, le volume 1 donné à bail et les droits à construire y afférents devant abriter l'ensemble des logements sociaux et leurs dépendances au sein du programme immobilier à édifier et d'autre part, en l'exploitation locative de ces logements.

- Durée : 60 ans.

- Droit d'entrée : 361 000 euros.

- Loyer :

- versement d'un loyer symbolique d'un euro pendant les 40 premières années du bail ;

- versement d'un loyer annuel de 35 000 euros pour une durée de 20 ans à compter de la 41^e année, révisé annuellement à compter de la 42^e année.

- Fin de bail : retour des constructions au bailleur.

Ces conditions sont conformes à l'avis rendu par France Domaine le 21 août 2013.

Compte tenu de l'existence d'équipements à usage commun aux différents volumes, il est constitué une association syndicale libre.

Par ailleurs, la parcelle AN 119 ayant été désaffectée du domaine public communal par arrêté en date du 17 juin 2011, il vous est proposé d'en prononcer le déclassement.

Pour votre parfaite information, il est précisé que les frais d'acte notariés seront pris en charge par GrandLyon Habitat. »

Vu la délibération n° 2008/359 du 23 juin 2008 ;

Vu les arrêtés de désaffectation des 17 juin 2011 et 27 juin 2012 ;

Vu le projet de bail emphytéotique administratif ;

Vu l'Etat Descriptif de Divisions en Volumes ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 21 août 2013 ;

M. le Maire du 3^e arrondissement ayant été consulté en date du 24 décembre 2013 ;

Vu l'avis émis par le Conseil du 3^e arrondissement ;

Où l'avis de sa Commission Immobilier, Bâtiments ;

DELIBERE

1. Le Conseil municipal prononce le déclassement de la parcelle AN 119 de son domaine public communal.

2. La mise à disposition par bail emphytéotique administratif du volume 1 de l'Etat Descriptif de Division en Volumes au profit de GrandLyon Habitat est approuvée.

3. M. le Maire est autorisé à signer l'Etat Descriptif de Division en Volumes, le bail emphytéotique administratif, ainsi que tout document y afférent.

4. Les recettes liées à ce bail emphytéotique administratif seront inscrites au budget de la Ville de Lyon et imputées à la nature comptable 752, fonction 71, de l'opération RECETDOM, du programme GESTPATRIM.

5. La valeur comptable de ce bail emphytéotique sera intégrée au patrimoine de la Ville de Lyon comme suit :

N° inventaire	Désignation	Surface m ² SHON	Nature comptable
03208V001	Volume 1 à usage principal d'habitation composé de 24 logements du 1 ^{er} au 7 ^e étages et 19 places de stationnement en sous-sol	1 967,00	248

(Et ont signé les membres présents)
 Pour extrait conforme,
 Pour le Maire, l'Adjointe déléguée,
 N. GAY