

VILLE  DE LYON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2016/1890

Lyon 7e - Signature d'un bail emphytéotique administratif au profit de Lyon Métropole Habitat  
- 21 rue Saint Jean de Dieu - EI 07123 - n° inventaire 07123T001

Direction Centrale de l'Immobilier

**Rapporteur :** Mme GAY Nicole

**SEANCE DU 14 MARS 2016**

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 17 MARS 2016

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 7 MARS 2016

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA  
SEANCE : 73

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 15 MARS 2016

---

**PRESIDENT** : M. COLLOMB Gérard

**SECRETAIRE ELU** : Mme HAJRI Mina

**PRESENTS** : M. COLLOMB, M. KEPENEKIAN, Mme BRUGNERA, M. SECHERESSE, Mme AIT MATEN, M. BRUMM, Mme GAY, M. CORAZZOL, Mme BOUZERDA, M. GIORDANO, Mme CONDEMINE, M. CLAISSE, Mme DOGNIN-SAUZE, Mme REYNAUD, M. LE FAOU, Mme RIVOIRE, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. GRABER, Mme FRIH, M. DAVID, Mme NACHURY, Mme LEVY, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme PICOT, Mme BERRA, M. BERAT, M. TOURAINÉ, M. COULON, Mme FONDEUR, Mme BURILLON, M. PELAEZ, M. LEVY, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, Mme MANOUKIAN, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. HAVARD, M. TETE, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme GRANJON, M. REMY, M. BERNARD, M. BOUDOT, Mme MADELEINE, Mme BAUME

**ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS** : M. DURAND (pouvoir à M. RUDIGOZ), M. FENECH (pouvoir à M. GUILLAND), Mme SERVIEN (pouvoir à Mme CONDEMINE), M. BRAILLARD (pouvoir à M. BERNARD), Mme HOBERT (pouvoir à Mme FRIH), Mme PERRIN-GILBERT (pouvoir à M. REMY)

**ABSENTS NON EXCUSES** :

2016/1890 - LYON 7E - SIGNATURE D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF AU PROFIT DE LYON METROPOLE HABITAT - 21 RUE SAINT JEAN DE DIEU - EI 07123 - N° INVENTAIRE 07123T001 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 16 février 2016 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La Ville de Lyon est propriétaire d'une partie de parcelle de terrain relevant de son domaine privé, cadastrée CE 8, d'une superficie de 2 129 m<sup>2</sup>, sise 21 rue Saint Jean de Dieu à Lyon 7<sup>e</sup>.

Depuis juillet 2009, dans le cadre du Plan d'Action Renforcée en direction des Sans-Abris (P.A.R.S.A.), la Ville de Lyon a mis à disposition ce terrain communal ainsi que quatre modules Algéco aux termes de conventions d'occupation temporaire successives, consenties à titre précaire, révocables et gratuites, au profit de l'Association ALYNEA, acteur majeur de la lutte contre l'exclusion à Lyon. Cette structure dénommée Centre d'Hébergement de Résidence Sociale (C.H.R.S.) Carteret, permet ainsi d'accueillir et d'héberger trente-quatre résidents à l'extrême du processus d'exclusion, qui échappent à l'hébergement classique.

Soucieuse d'améliorer les conditions d'accueil et d'hébergement proposés, l'Association ALYNEA, sous l'égide du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la Ville de Lyon, souhaite engager un programme de travaux visant notamment à remplacer les modules Algéco d'origine par 27 préfabriqués en bois, tout en conservant la même capacité d'accueil et d'hébergement.

Le programme de travaux, confié à l'OPAC du Rhône qui en assurera la maîtrise d'ouvrage pour le compte de l'Association, aura également pour objet l'amélioration de la viabilisation du terrain et la résidentialisation du site communal (travaux de voirie et réseaux divers, végétalisation de certaines zones, création de circulations, mise en place et réfection de clôtures, etc.).

Toutefois, la dernière autorisation d'occupation temporaire à titre gracieux consentie à l'Association le 26 juillet 2013 ne permettant pas à l'OPAC du Rhône, maître d'ouvrage et porteur financier du projet habilité en tant que bailleur social à percevoir des prêts PLAI, de garantir l'octroi de ces prêts en raison de son caractère précaire et révocable, a été résiliée le 23 juin 2015.

Par conséquent, afin de permettre la mobilisation des fonds nécessaires à la réalisation des travaux sus-décrits et compte-tenu du caractère d'intérêt général de cette opération, consistant à réaliser sur le terrain un programme de constructions légères de type chalets démontables permettant l'hébergement d'urgence et la réinsertion sociale des personnes en difficulté, la Ville de Lyon a approuvé la mise à disposition de ce terrain au profit de l'OPAC du Rhône dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif, objet de la délibération n° 2014/310 du 7 juillet 2014.

Une promesse synallagmatique de bail emphytéotique administratif sous conditions suspensives au profit de l'OPAC du Rhône a donc été signée les 11 juin et 18 juillet 2014, l'OPAC ayant été substitué au 1<sup>er</sup> janvier 2016 par Lyon Métropole Habitat.

Au titre des conditions suspensives inscrites dans le compromis de bail, la Ville de Lyon s'est notamment engagée à fournir à l'OPAC du Rhône, lors de la signature de l'acte authentique, un procès-verbal de bornage contradictoire, ou à défaut judiciaire, de la parcelle cadastrée CE 8, établi par un géomètre, à titre de condition essentielle et déterminante du bail.

La Ville de Lyon a donc mandaté un géomètre afin d'établir un procès-verbal de bornage contradictoire ainsi qu'un plan de bornage et de reconnaissance des limites desquels il résulte que les limites de la parcelle cadastrée CE 8, reportées au cadastre, ne correspondent pas au titre de propriété de la Ville de Lyon, et plus particulièrement ce qui suit :

- Une emprise, d'une superficie de 195 m<sup>2</sup> et une autre de 12 m<sup>2</sup>, quoique incluses dans l'emprise actuelle de la parcelle CE 8, appartiennent en réalité à l'établissement SNCF MOBILITES et sont actuellement occupées sans titre par la Ville de Lyon.

- Une emprise d'une superficie de 474 m<sup>2</sup> appartenant à la Ville de Lyon, correspondant à l'emprise de sa propriété mais n'étant pas incluse dans la parcelle CE 8 et est actuellement occupée sans titre par SNCF MOBILITES.

Afin de régulariser cette situation, la Ville de Lyon s'est rapprochée de l'établissement SNCF MOBILITES afin d'établir les documents nécessaires à la signature d'un acte comportant rectification des limites de propriété.

Toutefois, cet acte n'ayant pu être régularisé préalablement à la régularisation du bail emphytéotique administratif, il a été convenu :

- De faire porter le bail emphytéotique administratif sur la parcelle CE 8, déduction faite de l'emprise de 474 m<sup>2</sup> occupée par SNCF MOBILITES, qu'il a été convenu de rétrocéder à cette dernière, soit sur la parcelle désormais cadastrée CE 213.

- D'établir un avenant au bail emphytéotique administratif qui sera consécutif à la signature avec SNCF MOBILITES de l'acte emportant rectification des limites, afin d'intégrer les parcelles appartenant actuellement à cette dernière et qu'il est convenu de rétrocéder à la Ville de Lyon pour faire par conséquent porter le bail sur les parcelles CE 214 et 217, en plus de la parcelle CE 213.

Il est précisé que pour permettre à Lyon Métropole Habitat d'engager les travaux d'amélioration du Centre d'Hébergement de Résidence Sociale (CHRS) Carteret le 2 novembre 2015, la Ville de Lyon et SNCF MOBILITES ont consentis chacune à Lyon Métropole Habitat une convention d'occupation

temporaire des emprises leur appartenant qui, pour celle consentie par la Ville, sera résiliée de plein droit lors de la signature du bail précité.

Ainsi, il vous est proposé de consentir à Lyon Métropole Habitat un bail emphytéotique administratif aux conditions suivantes :

- Désignation : parcelle cadastrée CE 213.
- Objet du bail : amélioration des conditions d'accueil et d'hébergement du CHRS Carteret.
- Durée : 20 ans.
- Redevance annuelle : néant.
- Travaux à réaliser par l'OPAC du Rhône : 1 020 626 €.
- En fin de bail : les aménagements réalisés devront être démolis à la date d'expiration du permis de construire à titre précaire.

Aussi, Lyon Métropole Habitat confiera la gestion du site à l'Association ALYNEA par convention d'exploitation dans la limite des droits conférés par le bail emphytéotique administratif susvisé.

Ces conditions sont conformes à l'avis rendu de France Domaine le 12 janvier 2016.

Conformément à la réglementation en vigueur, l'ensemble des aménagements réalisés devra être démoli à la date d'expiration du permis de construire à titre précaire et par conséquent, à la fin du bail. Cependant, le terrain aura bénéficié d'améliorations suite aux travaux qui seront effectués par Lyon Métropole Habitat.

Il est précisé que ce bail emphytéotique administratif serait complété par un avenant, qui vous sera soumis pour approbation lors d'un prochain Conseil municipal, afin d'intégrer dans l'assiette du bail les parcelles cadastrées CE 214 et 217 après les avoir acquises auprès de SNCF MOBILITES.

En conséquence, il vous est proposé par la présente de mettre à disposition le terrain communal par le biais d'un bail emphytéotique administratif dans le cadre du projet d'amélioration du CHRS Carteret précédemment décrit et aux conditions susvisées.

Il est précisé que les frais notariés estimés à 3 400,00 euros seront supportés par la Ville de Lyon.

Vu la délibération n° 2014/310 du 7 juillet 2014 ;

Vu le projet de bail emphytéotique administratif ;

Vu le plan de bornage et de reconnaissance de limites du 4 décembre 2015 ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 12 janvier 2016 ;

Mme le Maire du 7<sup>e</sup> arrondissement ayant été consultée le 27 janvier 2016 ;

Vu l'avis du Conseil du 7<sup>e</sup> arrondissement ;

Où l'avis de la commission Immobilier, Bâtiments ;

### **DELIBERE**

1. La mise à disposition, par bail emphytéotique administratif, du terrain communal sis 21 rue Saint Jean de Dieu à Lyon 7<sup>e</sup>, au profit de Lyon Métropole Habitat, dans les conditions précitées, est approuvée.

2. M. le Maire est autorisé à signer l'acte authentique de bail emphytéotique administratif ainsi que tout document y afférent.

3. Les frais notariés, estimés à 3 400,00 euros, afférent au bail emphytéotique entre la Ville de Lyon et l'OPAC du Rhône, seront pris en charge sur le budget de la Ville de Lyon et imputés à la nature comptable 6226, fonction 020, de l'opération FONCESSI, du programme FONCIERVDL.

4. La modification apportée au patrimoine de la Ville de Lyon sera réalisée conformément aux dispositions budgétaire et comptable de la M14, comme suit :

<b>N° d'inventaire</b>	<b>Désignation</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>Ancien compte nature</b>	<b>Nouveau compte nature</b>
07123T001	Terrain (parcelle CE 213)	1 922,00	2118	248

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

N. GAY