

VILLE  DE LYON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2016/2082

Lyon 7e - Résiliation du bail emphytéotique consenti par la Ville à Dynacité (ex Opac de l'Ain) pour la parcelle BR 82 sise 108 boulevard Yves Farge et vente à titre gratuit à l'Association Rhône-Alpes pour le logement et l'insertion sociale (ARASLIS) des parcelles communales BR81 et BR82 sises respectivement 19 rue du Lieutenant Colonel Girard et 108 boulevard Yves Farge - EI 07099 - n° inventaire 07099T001

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 6 JUIN 2016

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 8 JUIN 2016

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 30 MAI 2016

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 10 JUIN 2016

DELIBERATION AFFICHEE LE : 15 JUIN 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, M. DURAND, Mme REYNAUD, M. LE FAOU, Mme RIVOIRE, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. GRABER, Mme FRIH, M. DAVID, M. FENECH, Mme LEVY, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme PICOT, Mme BERRA, M. BERAT, M. TOURAINE, Mme FONDEUR, M. PELAEZ, M. LEVY, Mme HOBERT, 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 PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, M. BERNARD, M. BOUDOT, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme NACHURY (pouvoir à M. HAVARD), M. BRAILLARD (pouvoir à M. BERNARD), M. COULON (pouvoir à M. TOURAINE), Mme BURILLON (pouvoir à Mme CONDEMINE)

ABSENTS NON EXCUSES :

2016/2082 - LYON 7E - RESILIATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE CONSENTI PAR LA VILLE A DYNACITE (EX OPAC DE L'AIN) POUR LA PARCELLE BR 82 SISE 108 BOULEVARD YVES FARGE ET VENTE A TITRE GRATUIT A L'ASSOCIATION RHONE-ALPES POUR LE LOGEMENT ET L'INSERTION SOCIALE (ARASLIS) DES PARCELLES COMMUNALES BR81 ET BR82 SISES RESPECTIVEMENT 19 RUE DU LIEUTENANT COLONEL GIRARD ET 108 BOULEVARD YVES FARGE - EI 07099 – N° INVENTAIRE 07099T001 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 31 mars 2016 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La Ville de Lyon et l'Etat ont mis à disposition de Dynacité - ex OPAC de l'Ain - un tènement global composé respectivement des parcelles BR 30, BR 31 pour l'Etat et BR 81 et BR 82 pour la Ville de Lyon, situé entre le 19 rue du Lieutenant-Colonel Girard et le 108 boulevard Yves Farge à Lyon 7^e, sur lequel a été édifié un foyer composé de plusieurs bâtiments, actuellement très vétustes, accueillant des travailleurs migrants, des personnes en insertion sociale ainsi qu'un accueil d'urgence.

Cette mise à disposition s'inscrit plus précisément dans le cadre :

- d'un bail à loyer consenti par l'Etat en date du 10 décembre 1975 sur les parcelles BR 30 (bâtiment A, 1 597 m²) et BR 31 (une villa et un bâtiment B, 1 356 m²) ;

- d'une convention de location du 6 juillet 1976 consentie par Dynacité à ARALIS, Dynacité étant par ailleurs emphytéote de la Ville de Lyon dans le cadre d'un bail consenti pour 70 ans à compter du 22 janvier 1976 pour un loyer d'un franc symbolique sur la parcelle BR 82 d'une superficie de 112 m² environ.

Il est précisé qu'il a été ainsi construit un bâtiment C, R+ 8, à cheval sur la parcelle de l'Etat BR 31 et la parcelle communale BR 82, objet du bail emphytéotique susvisé.

La parcelle communale BR 81 de 1 111 m² constitue un terrain nu et libre de toute occupation.

Dans le cadre du plan national de traitement des foyers de travailleurs migrants, il est prévu la création d'une résidence sociale. Plusieurs études immobilières ont été conduites et ont conclu à l'impossibilité d'une réhabilitation des immeubles existants jugée trop complexe et trop coûteuse, à la nécessité de leur démolition et à la reconstruction d'une nouvelle résidence sociale dont le maître d'ouvrage serait Dynacité et gérée ultérieurement par ARALIS.

La démolition des bâtiments existants permettra en effet, à terme, de réaliser le programme d'une résidence sociale composée intégralement de logements sociaux, soit 239 logements de type prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour une surface de plancher de 7 624 m² environ.

Afin de réaliser ce projet immobilier d'envergure, il a été sollicité et obtenu de l'Etat la mise en œuvre des dispositions des articles L.3211-7 et R.3211-17-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques permettant une décote au cas d'espèce de 100 % sur le prix de cession du foncier public étatique en vue d'augmenter l'offre de logements sociaux.

Ce projet requiert toutefois, pour sa réalisation et son équilibre financier, la cession gratuite à ARALIS des parcelles communales BR 81 et BR 82 relevant de son domaine privé.

Il vous est proposé par la présente d'accueillir favorablement cette demande et de céder à titre gratuit les parcelles suivantes, estimées respectivement par France Domaine dans un avis du 20 février 2015, à 2 884 700 et à 315 000 euros :

- BR 81, de 1 111 m² terrain nu et libre porteur d'une SDP de 4 121m² ;

- BR 82, de 112 m², porteuse d'une SDP de 450 m², sur laquelle était implanté un bâtiment R+8 qui s'étendait à cheval sur la parcelle limitrophe propriété de l'Etat et a été démolie selon un permis de démolir du 13 février 2012.

Il est précisé également que la répartition du projet montre que 55 % des surfaces de plancher futures sont situées sur les parcelles communales, ce qui correspond à la production de 31 logements sur 239 au total.

Afin de réaliser le montage précité consistant d'une part, à céder les parcelles communales BR 81 et BR 82 à ARALIS à titre gratuit, mais aussi à signer un bail à construction entre ARALIS et Dynacité au profit de cette dernière, qui sera maître d'ouvrage de l'opération, il convient au préalable de procéder à la résiliation amiable du bail emphytéotique consenti à Dynacité sur la parcelle BR 82, afin de céder à ARALIS un terrain libre de location et de charges.

Aussi, il est soumis à votre approbation par la présente :

- 1- La résiliation du bail emphytéotique conclu entre la Ville de Lyon et Dynacité du 22 janvier 1976 (ex OPAC de l'Ain) sur la parcelle BR 82. La résiliation interviendrait amiablement et sans versement d'une indemnité. Elle éteindrait tous les droits réels ou personnels consentis à des tiers par Dynacité.

- 2- La vente des parcelles BR 81 et BR 82 d'une superficie respectivement de 1 111 m² et 112 m² environ. Cette vente interviendrait à titre gratuit pour permettre l'équilibre financier du projet qui à défaut ne pourrait se réaliser.

Elle serait assortie d'une clause résolutoire en cas d'absence de réalisation du programme de logements dans les 5 ans de la signature de l'acte de vente, la Ville de Lyon ayant le choix soit de demander la résolution de l'acte de vente sans indemnité pour l'acquéreur, avec versement à la Ville d'une indemnité contractuelle par l'acquéreur, soit la perception d'une indemnité préjudicielle pouvant atteindre le double de la valeur vénale du tènement cédé.

Par ailleurs, en cas de réalisation partielle du programme de logements ou de réalisation dans des conditions différentes de celles relatées à l'acte de vente, l'acquéreur paiera à la Ville de Lyon un complément de prix correspondant à l'avantage financier indûment consenti.

Enfin, il est ajouté que les frais d'acte de résiliation du bail emphytéotique seront supportés par la Ville de Lyon et ceux de la vente par l'acquéreur.

Vu l'avis de France domaine du 20 février 2015 ;

Vu l'avis de France domaine du 2 février 2016 ;

Vu le projet d'acte de résiliation du bail emphytéotique pour la parcelle BR 82 ;

Vu le projet de vente des parcelles BR 81 et BR 82 ;

Mme la Maire du 7^e arrondissement ayant été consultée le 18 février 2016 et le 13 avril 2016 ;

Vu l'avis du Conseil du 7^e arrondissement ;

Où l'avis de la commission Immobilier, Bâtiments ;

DELIBERE

1- La résiliation du bail emphytéotique conclu entre la Ville de Lyon et Dynacité (ex OPAC de l'Ain) pour la parcelle BR 82 aux conditions précitées est approuvée.

2- La cession des parcelles BR 81 et BR 82 à titre gratuit à ARALIS dans le cadre du projet de construction d'une résidence sociale précité selon les modalités contractuelles sus évoquées est approuvée.

3- M. le Maire est autorisé à signer l'acte de résiliation du bail emphytéotique de la parcelle BR 82 et l'acte de vente des parcelles BR 81 et BR 82 aux conditions précitées et tout acte y afférant.

4- Les frais notariés sont pris en charge sur le budget de la Ville de Lyon et imputés à la nature comptable 6226, fonction 020 de l'opération FONACQUI du programme FONCIERVDL.

5- La sortie du bien du patrimoine de la Ville de Lyon sera enregistrée conformément aux dispositions budgétaires et comptables de la M14 :

N° d'inventaire	Désignation	Superficie cédée m²	Superficie totale EI m²	Compte nature	Montant €	Observations
07099T001	Parcelles de terrain BR 81 et BR 82	1 223,00	1 223,00	2118	0,00	Montant France Domaine : 3 199 700 euros

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

N. GAY