

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DU RHONE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2016/2469

Lyon 5e - Projet de conclusion par le Centre Communal d'Action Sociale au bénéfice de la Foncière d'Habitat et Humanisme, d'un bail emphytéotique en vue de la réalisation d'une opération de restructuration et agrandissement du foyer d'hébergement "La Maison des Amies du Monde" - 33 rue Benoist Mary à Lyon 5e

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2016

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 16 NOVEMBRE 2016

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 4 NOVEMBRE 2016

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 16 NOVEMBRE 2016

DELIBERATION AFFICHEE LE : 23 NOVEMBRE 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, Mme RIVOIRE, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. GRABER, M. DAVID, Mme NACHURY, 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, M. BERAT, M. TOURAINE, M. COULON, Mme FONDEUR, Mme BURILLON, 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 : M. LE FAOU (pouvoir à M. GRABER), Mme FRIH (pouvoir à M. CUCHERAT), M. FENECH (pouvoir à Mme de LAVERNEE), Mme BERRA (pouvoir à M. BERAT)

ABSENTS NON EXCUSES : M. BRAILLARD

2016/2469 - LYON 5E - PROJET DE CONCLUSION PAR LE CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE AU BENEFICE DE LA FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME, D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE EN VUE DE LA REALISATION D'UNE OPERATION DE RESTRUCTURATION ET AGRANDISSEMENT DU FOYER D'HEBERGEMENT "LA MAISON DES AMIES DU MONDE" - 33 RUE BENOIST MARY A LYON 5E (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

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

Le Centre Communal d'Action Sociale de Lyon (CCAS) est propriétaire d'une parcelle de terrain d'une surface d'environ 1 612 m² (cadastrée AW 177) située 33 rue Benoist Mary / 40 rue de la Favorite à Lyon 5^e, comportant deux bâtiments principaux.

L'un d'eux est occupé par l'Antenne Solidarité du 5^e du CCAS, à l'adresse du 40 rue de la Favorite ; il bénéficie également d'un accès véhicules depuis la rue Benoist Mary.

Le second bâtiment, de deux étages sur rez-de-chaussée, est mis à disposition, depuis 2004 et à titre gratuit, par le CCAS à Habitat et Humanisme Rhône (HHR).

Les lieux abritent un foyer d'hébergement d'urgence comportant 10 chambres, dénommé « La Maison des Amies du Monde », qui accueille des femmes majeures, seules ou avec enfants, en rupture d'hébergement, dont la plupart ont subi des séparations conjugales ou familiales parfois violentes et se retrouvent isolées.

Ces résidentes sont accompagnées tout au long de leur hébergement (directement, par les intervenants d'HHR, ou par des partenaires extérieurs spécialisés autour de l'enfant ou favorisant l'insertion des mères), pour co-construire un projet personnalisé en vue d'acquies leur autonomie.

A cet égard, la « Maison des Amies du Monde » constitue donc une structure à taille humaine proposant un cadre convivial et un soutien de proximité.

Ce bâtiment nécessitant d'une part, des travaux de réhabilitation lourds et d'autre part, la création de nouveaux espaces communs, Habitat et Humanisme s'est rapproché du CCAS afin d'envisager un cadre juridique renouvelé, conférant au preneur des droits réels et permettant ainsi de contracter des emprunts afin d'assurer une partie du financement des travaux, ces derniers s'élevant à 644 540 €HT.

Outre des travaux de désamiantage, le projet immobilier consistera plus spécifiquement en :

- la création de nouveaux espaces communs adaptés (aménagement d'une salle de repas et d'un bureau en rez-de-chaussée, outre la réalisation d'une extension extérieure destinée à un espace collectif de 40 m²) ;

- la restructuration complète des 10 chambres (réfection complète des sols, installations électriques et sanitaires) avec aménagement des salles de bains, toilettes et espaces communs, pour une capacité d'accueil de 25 à 28 places.

Par ailleurs, une réflexion particulière a été engagée sur les dépenses énergétiques (isolation extérieure du bâti, remplacement de toutes les menuiseries, chauffage et eau chaude collectives) afin d'atteindre un niveau BBC et ainsi assurer une meilleure maîtrise future des charges collectives.

Une proposition a donc été formulée au CCAS pour la conclusion d'un bail emphytéotique d'une durée de 40 ans, au bénéfice de la Foncière d'Habitat et Humanisme, sans droit d'entrée, étant précisé que la gestion du foyer rénové sera ensuite assurée par Habitat et Humanisme Rhône, comme précédemment.

Par avis du 21 septembre 2016, France Domaine a estimé le montant de redevance d'occupation à 12 000 € par an, toutefois, eu égard aux objectifs poursuivis ainsi qu'à la destination très sociale du bien et afin de permettre la réalisation de cette opération dont le prix de revient est de 2 714 €/m² de surface utile, le CCAS souhaite que cette mise à disposition intervienne à titre gratuit, étant précisé, par ailleurs, que les constructions et améliorations réalisées reviendront, de plein droit et sans indemnité, au CCAS en fin de bail.

En vue de la réalisation de cette opération, une division de la parcelle foncière cadastrée AW 177 sera nécessaire et permettra la mise à disposition d'une emprise de 849 m² (selon le projet joint au rapport), laquelle sera grevée d'une servitude de passage au bénéfice du CCAS pour l'accès au surplus de terrain.

Le CCAS envisage de procéder à la régularisation de ce bail emphytéotique, sous réserve de l'accord de la Ville de Lyon, compte tenu des dispositions de l'article L. 2241-5 du Code Général des Collectivités Territoriales qui dispose :

« Les délibérations par lesquelles les commissions administratives chargées de la gestion des établissements publics communaux changent en totalité ou en partie l'affectation des locaux ou objets immobiliers ou mobiliers appartenant à ces établissements, dans l'intérêt d'un service public ou privé quelconque, ou mettent ces locaux et objets à la disposition, soit d'un autre établissement public ou privé, soit d'un particulier, ne sont exécutoires qu'après accord du Conseil municipal ».

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2241-5 ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 21 septembre 2016 ;

Vu l'avis du Conseil du 5^e arrondissement ;

Ouï l'avis de la commission Immobilier, Bâtiments ;

DELIBERE

Le Conseil municipal donne son accord au Centre Communal d'Action Sociale sur le principe de la mise à disposition, à la Foncière d'Habitat et Humanisme, d'une parcelle de terrain

de 849 m² comportant un bâtiment (à détacher de la parcelle cadastrée AW 177) située 33 rue Benoist Mary à Lyon 5^e, par le biais d'un bail emphytéotique d'une durée de 40 ans, sans droit d'entrée ni versement d'une redevance d'occupation pendant toute la durée du bail, en vue de la réhabilitation et l'extension du foyer d'hébergement « La Maison des Amies du Monde », pour un coût de travaux estimé à 644 540 €HT.

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

Nicole GAY