



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2017/3258

Lyon 4e - Mise à disposition par bail emphytéotique administratif au profit de Rhône Saône Habitat d'un tènement constitué des parcelles cadastrées AR 66 et d'une partie de l'AR 67 en cours de division, situées 69 rue de Cuire - EI n° 04031 - N° inventaire 04031A000 et 04031T001

Direction Centrale de l'Immobilier

**Rapporteur** : Mme GAY Nicole

**SEANCE DU 25 SEPTEMBRE 2017**

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 28 SEPTEMBRE 2017

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 18 SEPTEMBRE 2017

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 28 SEPTEMBRE 2017

DELIBERATION AFFICHEE LE 5 OCTOBRE 2017

**PRESIDENT** : M. KEPENEKIAN Georges

**SECRETAIRE ELU** : Mme HAJRI Mina

**PRESENTS** : M. KEPENEKIAN, M. BRUMM, Mme DOGNIN-SAUZE, M. SECHERESSE, Mme AIT MATEN, M. CORAZZOL, Mme GAY, M. GRABER, Mme BOUZERDA, M. GIORDANO, Mme CONDEMINE, M. CLAISSE, Mme REYNAUD, M. DURAND, M. LE FAOU, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. LEVY, Mme FRIH, M. MALESKI, 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. KISMOUNE, Mme PICOT, M. BRAILLARD, Mme BERRA, M. BERAT, M. TOURAIN, M. COULON, Mme BURILLON, M. PELAEZ, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, Mme MANOUKIAN, 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, Mme MADELEINE, Mme BAUME

**ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS** : Mme RIVOIRE (pouvoir à Mme BLEY), M. DAVID (pouvoir à Mme NACHURY), M. FENECH (pouvoir à Mme de LAVERNEE), Mme BRUGNERA (pouvoir à M. CORAZZOL), Mme FONDEUR (pouvoir à M. LEVY), M. RUDIGOZ (pouvoir à Mme REYNAUD), M. COLLOMB (pouvoir à M. KEPENEKIAN), M. JULIEN-LAFERRIERE (pouvoir à Mme HAJRI)

**ABSENTS NON EXCUSES** : M. BOUDOT

2017/3258 - LYON 4E - MISE A DISPOSITION PAR BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF AU PROFIT DE RHONE SAONE HABITAT D'UN TENEMENT CONSTITUE DES PARCELLES CADASTREES AR 66 ET D'UNE PARTIE DE L'AR 67 EN COURS DE DIVISION, SITUEES 69 RUE DE CUIRE - EI N° 04031 - N° INVENTAIRE 04031A000 ET 04031T001 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 6 septembre 2017 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

En application de l'article L 1311-2 du Code des Collectivités Territoriales, un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article

L. 451-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif.

Par acte en date du 22 avril 1826, MM. Fournet et Magnin ont manifesté leur souhait de faire donation à la ville de la Croix-Rousse de la totalité de leur propriété composée alors d'une grande maison, d'un jardin et d'une parcelle de terre, développant une superficie totale de 84 ares. Cette donation assortie de l'obligation d'établir un hospice en capacité de recevoir les pauvres incurables de la ville de la Croix-Rousse, fut acceptée par la ville de la Croix-Rousse le 12 octobre de la même année.

Par décret impérial du 24 mars 1852, la commune de la Croix-Rousse fut rattachée au même titre que les communes de la Guillotière et de Vaise à la commune de Lyon. Dès cette réunion, un transfert de patrimoine fut opéré, les biens acquis par la donation Magnin Fournet furent affectés à la création d'un hospice municipal de pauvres incurables du 4<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon, par délibération du 15 février 1889.

Dans le milieu des années 1990, suite à la fermeture de l'hospice municipal, la commune et le bureau d'aide sociale (puis le CCAS) ont souhaité que soient réalisées sur ce site des actions en faveur de l'accompagnement de personnes démunies, initiées et conduites par des structures associatives spécialisées.

Aujourd'hui, la totalité des bâtiments du site est mise à disposition de l'Association Lyonnaise d'Écoute et d'Accompagnement (ALYNEA), qui y gère une structure d'accueil et d'hébergement de femmes seules sans domicile fixe, dénommée « Point Nuit », bénéficiant d'un agrément centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), en lien avec des partenaires du domaine de l'action sociale et médico-sociale notamment.

Soucieuse d'améliorer les conditions d'accueil et d'hébergement qu'elle propose sur ce site, l'association ALYNEA a fait part de son souhait d'engager une opération de restructuration du bâti existant et d'extension permettant également d'augmenter la capacité d'accueil du CHRS Point Nuit, pour la réalisation de laquelle elle s'est rapprochée de Rhône Saône Habitat, société anonyme coopérative de construction et de gestion de logements.

Ce projet, d'un budget prévisionnel de travaux d'environ **2,44 M€HT**, permettrait la création de **28** logements (chambres ou studios) qui se substitueraient aux **20** chambres actuelles, et porterait la capacité d'accueil à 38 personnes (au lieu de 35 actuellement).

L'extension du bâti serait réalisée notamment par l'implantation d'une maison modulaire signée Pop Up, sur la parcelle d'environ 250 m<sup>2</sup> à détacher du foncier cadastré AR 66 et par la surélévation du bâtiment existant en façade rue de Cuire.

Le portage financier et la maîtrise d'ouvrage de l'opération seraient assurés par Rhône Saône Habitat ; Alynea resterait le gestionnaire du nouveau CHRS, à travers une convention de location établie par Rhône Saône Habitat et moyennant une redevance d'occupation, que la capacité d'accueil accrue du CHRS permettra à Alynea de financer.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, Rhône Saône Habitat sollicite une mise à disposition des biens dans un cadre juridique renouvelé conférant des droits réels et permettant ainsi de contracter un emprunt en vue d'assurer une partie du financement des travaux.

Le montage envisagé prendrait alors la forme d'une mise à disposition à titre gratuit par bail constitutif de droits réels du tènement composé de deux parcelles développant une superficie totale de 1 202 m<sup>2</sup>, selon les conditions suivantes :

- une durée de 54 ans, étant précisé que la convention de location consentie à Alynea serait de même durée ;
- une absence de redevance, compte-tenu du caractère d'intérêt général et des objectifs de ce projet à caractère très social.

Ces conditions sont conformes à l'avis n° 2017-384L1663 rendu par France Domaine le 10 août 2017.

L'entrée en jouissance du preneur aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique administratif.

En fin de bail, l'intégralité des constructions et des aménagements qui aura pu être réalisée par l'emphytéote sur les parcelles louées, deviendra propriété de la Ville de Lyon.

En outre, la conclusion du bail étant conditionnée à la réalisation de conditions suspensives en faveur du preneur, il sera passé une promesse de bail préalablement à la signature du bail emphytéotique administratif. Les conditions suspensives contenues dans la promesse de bail sont :

- l'obtention des autorisations d'urbanisme purgées du recours des tiers de deux mois (à compter de l'affichage) et n'ayant pas fait l'objet d'un retrait par l'administration dans le délai de trois mois à compter de la délivrance des permis ;
- l'obtention des financements de l'opération ;

La promesse de bail est consentie pour un délai expirant en date du 1<sup>er</sup> octobre 2018, date à laquelle les conditions suspensives sont supposées être réalisées à défaut, et à la suite des constats d'usage, la promesse de bail sera réputée caduque.

Par ailleurs, il convient préalablement à cette mise à disposition de procéder au déclassement du domaine public des parcelles cadastrées AR67 et AR 66 suite à leur désaffectation constatée par l'arrêté du 18 août 2017.

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

Vu l'article L.1311-2 du Code des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article L.451-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;

Vu ladite promesse de bail emphytéotique administratif ;

Vu l'avis de France Domaine du 10 août 2017 ;

Vu l'arrêté de désaffectation daté du 18 août 2017

M. le Maire du 4<sup>e</sup> arrondissement ayant été consulté pour avis par courrier du 18 août 2017 ;

Vu l'avis du Conseil du 4<sup>e</sup> arrondissement ;

Où l'avis de la commission immobilier, bâtiments ;

### **DELIBERE**

1- Le déclassement du domaine public des bâtiments et des espaces extérieurs situés sur le tènement cadastré sous les numéros 66 et 67 de la section AR sis 69 rue de Cuire à Lyon 4<sup>e</sup>, est prononcé.

2- La mise à disposition par bail emphytéotique administratif du tènement bâti composé des parcelles AR 66p et AR 67, 69 rue de Cuire à Lyon 4<sup>e</sup> au profit de Rhône Saône Habitat, est approuvée.

3- M. le Maire est autorisé à signer la promesse de bail emphytéotique administratif, le bail emphytéotique administratif à venir, ainsi que tout document y afférent.

4- La modification des comptes nature de cette opération sera intégrée à l'actif du patrimoine de la Ville comme suit :

N° inventaire	Désignation	Surface cédée m <sup>2</sup>	Ancien compte nature	Nouveau compte nature	Observations
04031A000	Bâtiment (Fondation Magnin-Fournet)	1 000,00	2138	248	
04031T001BEA	Terrain	1 202,00	2115	248	parcelle AR 67 et une partie de la parcelle AR 66 mise à disposition du BEA
04031T001	Terrain	1 550,00	/	2115	partie de la parcelle AR 66 restant à la Ville de Lyon

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

Nicole GAY