

VILLE  DE LYON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2017/3535

Lyon 5e - Mise à disposition par bail emphytéotique administratif au profit de Immobilière Rhône-Alpes d'un tènement constitué des parcelles cadastrées AL 105, 147 et 148, situées 4 à 10 montée du Gourguillon - EI 05158 - N° inventaire 05158T002-01

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 18 DÉCEMBRE 2017

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 20 DECEMBRE 2017

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 11 DECEMBRE 2017

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 19 DECEMBRE 2017

DELIBERATION AFFICHEE LE : 28 DECEMBRE 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, M. GIORDANO, Mme CONDEMINI, M. CLAISSE, Mme REYNAUD, M. DURAND, Mme RIVOIRE, M. LE FAOU, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. LEVY, Mme FRIH, M. MALESKI, M. DAVID, Mme NACHURY, 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. KISMOUNE, Mme BRUGNERA, Mme PICOT, M. BRAILLARD, M. BERAT, M. TOURAINI, M. COULON, Mme FONDEUR, M. PELAEZ, 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, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme BOUZERDA (pouvoir à M. BRUMM), Mme BERRA (pouvoir à M. BERAT), Mme BURILLON (pouvoir à Mme REYNAUD), M. COLLOMB (pouvoir à M. KEPENEKIAN), M. BERNARD (pouvoir à M. SECHERESSE), M. BOUDOT

ABSENTS NON EXCUSES :

2017/3535 - LYON 5E - MISE A DISPOSITION PAR BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF AU PROFIT DE IMMOBILIERE RHONE-ALPES D'UN TENEMENT CONSTITUE DES PARCELLES CADASTREES AL 105, 147 ET 148, SITUEES 4 A 10 MONTEE DU GOURGUILLON - EI 05158 - N° INVENTAIRE 05158T002-01 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 30 novembre 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.

La Ville de Lyon est devenue propriétaire d'un tènement composé de trois parcelles cadastrées AL 105, 147 et 148, situées 4 à 10 montée du Gourguillon, acquises successivement par les actes du 28 mars 1936, du 3 octobre 1987, et du 3 juillet 1993. Cette incorporation progressive, dans le domaine privé communal, avait comme objectif de constituer des réserves foncières dédiées à une opération future d'aménagement. Il est précisé que ce secteur, inclus dans le périmètre sauvegardé inscrit au patrimoine mondial par l'UNESCO et dans le Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), a été classé en zone à risque «mouvement de terrain localisé» par la Commission des Balmes.

C'est dans ce contexte que la société Immobilière Rhône Alpes (IRA), entreprise sociale pour l'habitat (SA d'Hlm) d'Auvergne-Rhône-Alpes, a présenté sur ce tènement un projet de construction d'un immeuble de logements sociaux relevant du PLUS- PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), développant ainsi une surface de plancher (SDP) d'environ 950 m². Ce projet répondant aux objectifs poursuivis par la Ville de reconstituer un alignement urbain tel que préconisé au PSMV sur la montée du Gourguillon et de développer l'offre de logement social, des réflexions ont été engagées sur le montage immobilier le plus adapté.

Situées dans une zone géotechnique sensible à forte pente, ces parcelles ont fait l'objet en 2014 d'importants travaux de mise en sécurité de l'existant qui ont nécessité les opérations suivantes :

- confortement de murs et de talus par clouage ;
- construction d'un mur en béton armé ;
- amélioration de la stabilité du talus par fascinage ;
- amélioration du drainage.

Compte tenu des caractéristiques de la parcelle, le projet de construction impose des investigations, des travaux de confortement complémentaires et un mode constructif adapté en raison notamment de la nécessité de fondations spéciales. Ces différents éléments entraînent des surcoûts importants pour cette opération à caractère social.

Il a dès lors été convenu que le montage prendrait alors la forme d'une mise à disposition à titre gratuit par bail emphytéotique administratif du tènement composé de trois parcelles développant une superficie totale de 529 m², selon les conditions suivantes :

- une durée de 75 ans ;
- une absence de loyer ;
- la réalisation par le preneur des travaux de réhabilitation à hauteur d'environ 2 935 427 € hors taxe.

Il convient de préciser que France Domaine, par avis du 17 octobre 2017, préconisait une redevance annuelle de 7 700 euros. Or, pour les raisons susvisées, il vous est proposé de consentir la gratuité de cette mise à disposition. Il est précisé que les frais notariés seront à la charge de la Société IRA.

En fin de bail, les constructions et les aménagements qui auront pu être réalisées par l'emphytéote sur les parcelles louées, deviendront 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 les suivantes :

- 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 réalisation des fouilles archéologiques préventives ;
- le coût de l'opération ne doit pas être supérieur à l'estimation prévisionnelle.

La promesse de bail est consentie pour un délai expirant au 1^{er} juillet 2019, date à laquelle les conditions suspensives sont supposées être réalisées. A défaut, et à la suite des constats d'usage, la promesse de bail pourra être soit prorogée, soit réputée caduque.

Il est à préciser qu'en octobre 2014, la Ville de Lyon a engagé deux procédures judiciaires devant le Tribunal de Grande Instance à l'encontre des copropriétaires voisins, détenteurs de vues illégales ouvertes sur le terrain communal sans autorisation ou détenteurs d'ouvrages empiétant sous ledit terrain. Aujourd'hui, au terme de pourparlers avec plusieurs défendeurs, les parties sont convenues d'une issue conventionnelle à leur différend dans le cadre de protocoles transactionnels aux concessions réciproques qui seront présentés dans une délibération distincte.

Vu l'article L 1311-2 du code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article L 451-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Vu ladite promesse de bail emphytéotique ;

Vu l'avis de France Domaine du 17 octobre 2017 ;

Mme le Maire du 5^e arrondissement ayant été consultée pour avis par courrier du 26 octobre 2017 ;

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

Où l'avis de la commission immobilier - bâtiments ;

DELIBERE

1- La mise à disposition par bail emphytéotique administratif du tènement composé des parcelles AL 105, AL 147, AL 148 sises 4-8 Montée du Gourguillon à Lyon 5^e aux conditions susvisées au profit d'Immobilière Rhône-Alpes, est approuvée.

2- 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.

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

| Etat | N° inventaire | Désignation | Surface cédée m ² | Ancien compte nature | Nouveau compte nature | Observations |
|--------------------|---------------|---|------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| En modification | 05158T002-001 | Terrain (parcelles AL 105- AL 147 - AL 148) | 529,00 | 2111 | 248 | |
| Sortie | 05158A000 | Mur sur rue | | 2138 | | Ce mur sera détruit. |

(Et ont signé les membres présents)

Pour extrait conforme,

Pour le Maire, l'Adjointe déléguée,

Nicole GAY