



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2022/1496

Charbonnières-les-Bains - Avenant au bail emphytéotique au profit de l'association Capso pour la propriété sise 38-39 chemin des Brosses à Charbonnières-les-Bains - EI 99010

Direction Centrale de l'Immobilier

**Rapporteur** : M. GODINOT Sylvain

**SEANCE DU 27 JANVIER 2022**

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 1 FEVRIER 2022

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 20 JANVIER 2022

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

DELIBERATION AFFICHEE LE : 1 FEVRIER 2022

**PRESIDENT** : M. DOUCET Grégory

**SECRETAIRE ELU** : M. GODINOT Sylvain

**PRESENTS** : Mme PERRIN, M. DOUCET, Mme HENOCQUE, M. GODINOT, Mme VIDAL, M. BOSETTI, Mme LÉGER, M. VASSELIN, Mme PERRIN-GILBERT, M. CHIHI, Mme RUNEL, M. LUNGENSTRASS, Mme AUGÉY, Mme DE LAURENS, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, M. CHEVALIER, Mme DELAUNAY, M. GIRAULT, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, Mme PRIN, M. VIVIEN, M. EKINCI, Mme TOMIC, M. MONOT, Mme DUBOT, Mme BLANC, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. DUVERNOIS, Mme BORBON, M. HERNANDEZ, M. BILLARD, M. BLANC, M. SOUVESTRE, Mme BOUAGGA, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, Mme CABOT, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVALE, M. GIRAUD, M. DRIOLI, M. GENOUVRIER, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme FRÉRY, Mme GEORGEL, M. DEBRAY, Mme POPOFF, M. KEPENEKIAN, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. BROLIQUIER, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, M. SECHERESSE, M. COLLOMB, Mme GAILLIOUT, Mme PALOMINO, Mme FERRARI

**ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS** : M. MAES (pouvoir à M. VASSELIN), Mme ZDOROVITZOFF (pouvoir à Mme TOMIC), Mme DE MONTILLE (pouvoir à Mme CROIZIER), Mme BACHA-HIMEUR (pouvoir à M. LEVY)

**ABSENTS NON EXCUSES** :

2022/1496 - CHARBONNIERES-LES-BAINS - AVENANT AU BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT DE L'ASSOCIATION CAPSO POUR LA PROPRIETE SISE 38-39 CHEMIN DES BROSSES A CHARBONNIERES-LES-BAINS - EI 99010 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 17 janvier 2022 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La Ville de Lyon est propriétaire de trois parcelles bâties cadastrées AI 1, AI 2 et AW 53, situées 38 et 39 chemin des Broses dans la commune de Charbonnières-les-Bains, pour une surface totale de 11 595 m<sup>2</sup>. Ces parcelles sont issues du legs Bresson accepté par la Ville de Lyon par délibération du 21 novembre 1927. Le testament de la Veuve Bresson stipule que la collectivité doit l'utiliser « pour envoyer en convalescence les enfants pauvres dont elle a la charge » et que les sommes reçues devront être employées en direction du développement d'habitations à bon marché (achat de terrain, construction, allocation aux organismes gestionnaires).

Depuis 1960 ce site a été affecté à l'association Les refuges d'enfants, par convention d'occupation temporaire. Par délibération n° 2001/96 du 11 juin 2001, le Conseil municipal a approuvé sa mise à disposition par bail emphytéotique à l'association Les refuges d'enfants. Ce bail a pris effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> avril 1999 pour une durée de 50 ans, et est consenti moyennant un loyer annuel de 5 762,57 €

Aux termes d'un acte en date du 9 juin 2010, avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2006, le preneur a cédé ses droits à l'association départementale d'aide à l'enfance et à l'adolescence du Rhône (ADAEAR), devenue association CAPSO en 2019.

Le site de Charbonnières, dénommé « La Maison », est un établissement d'hébergement collectif pour les enfants et adolescents en difficulté dans leurs familles, et dispose actuellement de 50 places. Le site se compose d'une maison ancienne de 300 m<sup>2</sup> avec extension de 110 m<sup>2</sup> environ pour les services administratifs, d'un premier bâtiment d'hébergement de 800 m<sup>2</sup> construit par l'association Les refuges d'enfants en 1974, ainsi qu'un deuxième bâtiment de 1 300 m<sup>2</sup> édifié par l'association ADAEAR en 2008. Le montant des travaux sur le site restant à amortir est de 2 672 650 €

L'association CAPSO projette de réhabiliter la maison ancienne, vétuste et non conforme aux normes actuelles, afin d'y créer sept logements sociaux de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) destinés à de jeunes adultes et à des familles avec enfants en bas âge accueillis et suivis par l'association. Le budget de cette opération est estimé à 555 555 € HT hors honoraires et frais de maîtrise d'œuvre. La maîtrise d'ouvrage en serait confiée par CAPSO à l'Union d'économie sociale (UES) Néma Lové, disposant d'un agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), par le biais d'un bail à réhabilitation de 42 ans sans loyer. Une convention de location entre Néma Lové et CAPSO permettra à Néma Lové la sous-location aux publics visés. L'association CAPSO, titulaire d'un agrément d'intermédiation locative maîtriserait le pouvoir d'attribution des logements.

Pour ce faire, CAPSO a sollicité la Ville de Lyon pour un allongement de la durée du bail actuel de 18 années supplémentaires, portant ainsi son échéance au 31 mars 2067.

La Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), saisie sur ces nouvelles modalités, a estimé le montant de la redevance annuelle correspondant à 25 000 €. Toutefois, compte-tenu de l'utilité sociale du projet, et afin d'en garantir l'équilibre économique, il vous est proposé d'approuver la signature d'un avenant au bail permettant l'augmentation de sa durée de 18 années en maintenant le loyer annuel à 5 762,57 €. Le loyer annuel sera révisé annuellement en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers. La réévaluation annuelle résultant des variations de l'indice sera comprise entre -1 et +1 % maximum.

Enfin, il est précisé que le paiement des frais notariés sera pris en charge par le co-contractant.

Vu l'avis n° 2021-69044-53577 de la Direction de l'immobilier de l'Etat en date du 24 septembre 2021 ;

Vu la délibération n° 2001/96 du 11 juin 2001 ;

Vu le bail emphytéotique du 5 novembre 2001 ;

Vu la cession de bail emphytéotique du 9 juin 2010 ;

Vu le projet d'acte ;

Où l'avis de la commission Transition écologique - Mobilités ;

### **DELIBERE**

- 1- L'avenant au bail emphytéotique du 5 novembre 2001 aux conditions susvisées est approuvé.
- 2- M. le Maire est autorisé à signer l'avenant au bail emphytéotique à intervenir aux conditions précitées ainsi que tout document afférent à cette opération.
- 3- La recette, afférente à l'avenant au bail emphytéotique entre la Ville de Lyon et l'association CAPSO, est prise en charge sur le budget de la Ville de Lyon et imputée à la nature comptable 752, fonction 020, de l'opération BRESSON, du programme LEGS.

(Et ont signé les membres présents)  
Pour extrait conforme,  
Le Maire,

Grégory DOUCET