

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS  
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du **18 juin 2015**

Décision n° **CP-2015-0291**

commune (s) : Lyon 7°

objet : Mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit du Centre régional des oeuvres universitaires et scolaires (CROUS) d'un tènement immobilier situé 37, rue du Repos - Institution de servitudes

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

**Rapporteur** : Monsieur le Vice-Président Crimier

**Président** : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation de la Commission permanente : lundi 8 juin 2015

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : vendredi 19 juin 2015

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, M. Le Faou, Mme Geoffroy, MM. Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mmes Frih, Laurent, M. Lung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Kepenekian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : MM. Philip (pouvoir à Mme Dognin-Sauze), Colin (pouvoir à M. Abadie), Claisse, Vesco (pouvoir à Mme Brugnera).

**Commission permanente du 18 juin 2015****Décision n° CP-2015-0291**

commune (s) : Lyon 7°

objet : **Mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit du Centre régional des oeuvres universitaires et scolaires (CROUS) d'un tènement immobilier situé 37, rue du Repos - Institution de servitudes**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

**La Commission permanente,**

Vu le projet de décision du 1 juin 2015, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon les articles 1.5 et 1.6.

Dans le cadre d'un projet de réalisation d'une résidence sociale "Etudiante" sur le site de l'ancienne caserne Sergent Blandan, rue du Repos à Lyon 7°, la Métropole de Lyon se propose de mettre à disposition par bail emphytéotique au profit du CROUS, 3 terrains d'une superficie totale d'environ 3 235 mètres carrés constituant l'assiette des 3 bâtiments suivants :

- un bâtiment constituant l'ex-grand casernement cadastré BI 152. Ce bâtiment, situé le long de la limite Nord Ouest du tènement, est constitué de 3 niveaux, anciennement à usage de casernement, dont l'emprise au sol est d'environ 2 907 mètres carrés et la surface utile d'environ 6 300 mètres carrés.
- un bâtiment constituant la chaufferie, d'un seul niveau et d'une surface de 141 mètres carrés environ, cadastré BI 155,
- une parcelle cadastrée BI 151, d'une surface de 189 mètres carrés comprenant un bâtiment correspondant à un local technique.

Le projet consiste en la réhabilitation du bâtiment constituant l'ex-grand casernement en vue de la réalisation d'environ 236 logements sociaux pour étudiants dont environ 177 en PLS (prêt locatif social) et 59 en PLUS (prêt locatif à usage social), pour une surface utile totale d'environ 4 200 mètres carrés, des bureaux et des salles de réunion.

Une douzaine de logements seront réalisés en co-location.

Le bail serait conclu pour une durée de 55 ans, avec le paiement d'un loyer annuel estimé à 1 500 € avec une progression de 2,5 % par année.

Des travaux de réhabilitation et de rénovation à hauteur de 11 000 000 € HT seront réalisés par le preneur.

France domaine, consultée sur les modalités de mise à disposition du bien, notamment sur la durée du bail, indique un loyer à payer pendant les 55 années du bail supérieur à celui que le preneur s'engage à verser au bailleur.

Le montant proposé par le preneur, inférieur à celui qu'indique l'administration fiscale se justifie, d'une part, par la mission d'intérêt général assumée par le CROUS, répondant aux besoins en logement social étudiant de l'agglomération et, d'autre part, par la nécessité de préserver l'équilibre financier de l'opération. En effet, le montant des loyers que prévoit d'encaisser le preneur ne permet pas de couvrir un loyer supérieur, notamment au regard du coût total des travaux à réaliser.

En outre, le calcul du loyer indiqué par France domaine ne prenant pas en compte dans le montage global les frais et charges correspondant notamment aux travaux et au remboursement de la totalité des emprunts restant à supporter jusqu'à la 55ème année, ne peut aboutir qu'à un loyer supérieur à celui proposé par le preneur au bailleur.

Par ailleurs, il convient de procéder à la constitution des diverses servitudes suivantes :

En raison de l'implantation sur la limite de propriété des bâtiments édifiés sur le tènement objet du présent bail, les parcelles cadastrées BI 151, BI 152 et BI 155, objets de la présente promesse (fonds dominants), bénéficieraient des servitudes grevant la parcelle cadastrée BI 170 (fonds servant) restant appartenir à la Métropole de Lyon :

- toutes servitudes de jours, de vues existantes, de débord de toiture et d'écoulement des eaux pluviales rendues nécessaires par la configuration des bâtiments,
- une servitude de tour d'échelle afin de permettre l'entretien et la réparation des bâtiments édifiés sur les fonds dominants,
- une servitude de passage piétonnier, ainsi qu'une servitude de passage pour véhicules de protection contre l'incendie, grevant la parcelle cadastrée BI 165 incluse dans l'enceinte du parc et la parcelle cadastrée BI 170 (fonds servant) appartenant à la Métropole de Lyon, permettant l'accès aux bâtiments depuis le parc.

Afin d'assurer la continuité du raccordement, de l'alimentation et l'évacuation technique des bâtiments édifiés sur le tènement objet du présent bail, en termes de fluides, réseaux de services concédés et tous autres réseaux divers et compte tenu de l'implantation des bâtiments en limite de propriété des parcelles cadastrées BI 151, BI 152 et BI 155, ces parcelles bénéficieront d'une servitude générale de passage des réseaux, gaines et canalisations permettant la desserte technique des bâtiments élevés sur chacune des parcelles cadastrées BI 151, BI 152 et BI 155 (tels notamment, sans que cette énumération soit limitative : réseaux d'eau, d'électricité, téléphone, gaz, le cas échéant, réseau câblé de vidéocommunication, réseaux d'assainissement, évacuation des eaux pluviales, usées, etc...).

Cette servitude concerne également le passage des réseaux assurant la desserte en chauffage du bâtiment 5 depuis le bâtiment 9 à usage de chaufferie. Ce passage s'exercera en sous-sol.

Afin de permettre le maintien des candélabres assurant l'éclairage public de la ruelle du Grand Casernement situés sur la façade nord du bâtiment 5, la parcelle cadastrée BI 170 constituant du domaine public de voirie métropolitain, bénéficiera d'une servitude d'ancrage de candélabres d'éclairage public grevant le bâtiment 5 ayant pour assiette cadastrale la parcelle cadastrée BI 152 ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 26 juin 2014, figurant en pièce jointe ;

## DECIDE

### 1° - Approuve :

a) - la mise à disposition, par bail emphytéotique, au profit du Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS), de 3 terrains constituant l'assiette des bâtiments n° 1, 2 et 5 situés 37, rue du Repos à Lyon 7°, sur le site de l'ancienne caserne Sergent Blandan, dans le cadre du projet de réalisation d'une résidence sociale "Etudiante",

b) - l'institution des servitudes suivantes :

En raison de l'implantation sur la limite de propriété des bâtiments édifiés sur le tènement, objet du présent bail, les parcelles cadastrées BI 151, BI 152 et BI 155, objets de la présente promesse (fonds dominants), bénéficieraient des servitudes grevant la parcelle cadastrée BI 170 (fonds servant) restant appartenir à la Métropole de Lyon :

- toutes servitudes de jours, de vues existantes, de débord de toiture et d'écoulement des eaux pluviales rendues nécessaires par la configuration des bâtiments,

- une servitude de tour d'échelle afin de permettre l'entretien et la réparation des bâtiments édifiés sur les fonds dominants,

- une servitude de passage piétonnier, ainsi qu'une servitude de passage pour véhicules de protection contre l'incendie, grevant la passerelle cadastrée BI 165 incluse dans l'enceinte du parc et la parcelle cadastrée BI 170 (fonds servant) appartenant à la Métropole de Lyon, permettant l'accès aux bâtiments depuis le parc.

Afin d'assurer la continuité du raccordement, de l'alimentation et l'évacuation technique des bâtiments édifiés sur le tènement, objet du présent bail, en termes de fluides, réseaux de services concédés et tous autres réseaux divers et, compte tenu de l'implantation des bâtiments en limite de propriété des parcelles cadastrées BI 151, BI 152 et BI 155, ces parcelles bénéficieront d'une servitude générale de passage des réseaux, gaines et canalisations permettant la desserte technique des bâtiments élevés sur chacune des parcelles cadastrées BI 151, BI 152 et BI 155 (tels notamment, sans que cette énumération soit limitative : réseaux d'eau, d'électricité, téléphone, gaz, le cas échéant, réseau câblé de vidéocommunication, réseaux d'assainissement, évacuation des eaux pluviales, usées, etc.).

Cette servitude concerne également le passage des réseaux assurant la desserte en chauffage du bâtiment 5, depuis le bâtiment 9, à usage de chaufferie. Ce passage s'exercera en sous-sol.

Afin de permettre le maintien des candélabres assurant l'éclairage public de la ruelle du Grand Casernement, situés sur la façade nord du bâtiment 5, la parcelle cadastrée BI 170 constituant du domaine public de voirie métropolitaine, bénéficiera d'une servitude d'ancrage de candélabres d'éclairage public grevant le bâtiment 5 ayant pour assiette cadastrale la parcelle BI 152.

**2° - Autorise** monsieur le Président, à signer, le moment venu, ledit bail, à accomplir toutes démarches et à signer tous documents nécessaires à la régularisation de ce dossier.

**3° - La recette** de fonctionnement en résultant, soit 1 500 € annuels, sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2015 et suivants - opération n° 0P2801580 - compte 752 - fonction 020.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 19 juin 2015.**