

2001/96 - PROPRIÉTÉ SISE 38-39, CHEMIN DES BROSSES À CHARBONNIÈRES LES BAINS - PROJET DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE ENTRE LA VILLE DE LYON ET L'ASSOCIATION LES REFUGES D'ENFANTS (DIRECTION DU DOMAINE, SERVICE DE LA REGIE DES BIENS COMMUNAUX)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 17 mai 2001 par lequel M. le Maire :

A/ - Expose ce qui suit :

"la Ville de Lyon est propriétaire d'un tènement sis 38-39 chemin des Broses à Charbonnières Les Bains, comprenant, de part et d'autre du chemin des Broses :

- une maison de trois niveaux, édifée sur un terrain de 4.230 m²
- une parcelle de terrain de 7.112 m² sur laquelle des bâtiments ont été édifés par l'Association les Refuges d'Enfants

Mme Veuve Besson a légué cette propriété à la Ville, qui l'a acceptée par délibération du Conseil municipal en date du 21 novembre 1927. Le testament stipulait que la Collectivité devait l'utiliser «pour y envoyer en convalescence les enfants pauvres dont elle a la charge».

Après plusieurs années d'occupation par la Caisse des Ecoles, la propriété a été mise en 1960 à la disposition du Comité Lyonnais de Vigilance et d'Action pour la Protection de l'Enfance Malheureuse en vue de l'utilisation des locaux conformément aux voeux testamentaires de Mme Veuve Besson. En effet, le Comité a créé l'Association Les Refuges d'Enfants qui gère des structures d'accueil pour des enfants âgés de 5 à 18 ans, en difficultés sociales et familiales. Agréée par le Service de l'Aide Sociale à l'Enfance et à la Famille du Conseil Général du Rhône et habilitée par la Protection Judiciaire de la Jeunesse, l'Association fonctionne avec des crédits de l'Action Sociale du Département du Rhône pour les mineurs et du Ministère à la Justice pour les majeurs.

Ainsi, une convention a été signée, contractualisant l'occupation pour une période de 15 années à compter du 1er avril 1960, à titre gratuit en raison du but charitable et désintéressé poursuivi par l'Association. Le 23 août 1966, par avenant n° 1, les parties décidaient de prolonger de 10 ans la durée du contrat initial, puis jusqu'au 31 mars 1999 par avenant n° 2 du 12 décembre 1972, en raison de la construction, par le preneur, de nouveaux bâtiments indépendants de la maison principale.

La convention stipule que les Refuges d'Enfants assument les charges incombant à tout locataire, tels que l'entretien locatif, les assurances, les modifications ou transformations qu'il jugera utiles.

En conséquence, le preneur a investi 5.471.000 F TTC qui ont permis plusieurs réaménagements de l'existant et des constructions nouvelles. L'Association souhaite maintenir ses efforts en matière d'investissements et a présenté en décembre 2000 à la Ville des projets de travaux d'un montant total de 4.000.000 de francs TTC (deux constructions de 16 lits chacune).

A l'échéance de la convention en mars 1999, des négociations pour une cession de la propriété ont été menées tant avec l'Association qu'avec le Conseil Général compétent en matière d'actions sur l'Enfance. Ce dernier, consulté à différentes reprises, n'a pas souhaité se porter acquéreur. En revanche, il s'est engagé à étudier, dans le cadre de la tarification de l'établissement, l'intégration d'un surcoût induit par un loyer que la Ville pourrait directement proposer aux responsables de l'Association. Par conséquent, les conditions d'une cession n'ayant pas été réunies, les parties se sont orientées vers un bail de longue durée et les négociations se sont poursuivies pour en définir les modalités.

En raison de l'ampleur des travaux envisagés, les Refuges d'Enfants ont sollicité de la Ville de conclure un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans.

La valeur locative annuelle, dans ces conditions, a été estimée par les Services Fiscaux, à 37.800 F (5762,57 euros).

Le principe d'un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans, assorti d'un loyer annuel de 37.800 F a été agréé par le Conseil d'Administration de l'Association Les Refuges d'Enfants en date du 8 février 2001."

B/ - Propose, ces dispositions étant équitables et conformes aux intérêts des parties, de l'autoriser à signer le bail emphytéotique d'une durée de 50 ans avec effet au 1er mai 1999 ;

Vu la délibération du 21 novembre 1927 ;

Vu les avenants n°s 1 et 2 des 23 août 1966 et 12 décembre 1972 ;

Oùï l'avis de sa Commission Administration Générale - Marchés et Travaux ;

DELIBERE

M. le Maire est autorisé à signer le bail emphytéotique établi avec l'Association "Les Refuges d'Enfants" pour la propriété sise 38-39, chemin des Brosses à Charbonnières Les Bains.

Ce document d'une durée de 50 ans prend effet au 1^{er} mai 1999.

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
L'Adjoint délégué,