

DEPARTEMENT
DU RHONE

ARRONDISSEMENT
DE LYON

CANTON
DE SAINT GENIS LAVAL

REPUBLIQUE FRANCAISE

CANTON DE SAINT GENIS LAVAL

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 25 novembre 2025

Nombre de membres	
Art L2121-2 code des collectivités territoriales :	35

Liste des délibérations examinées affichée le 01
décembre 2025

Date de convocation du Conseil Municipal : 19
novembre 2025

Nombre des Conseillers Municipaux
en exercice au jour de la séance : 35

CESSION DU 36 AVENUE MARÉCHAL FOCH

Président : Madame Marylène MILLET

Secrétaire élu : Monsieur Jacky BÉJEAN

Membres présents à la séance :

Délibération : 11-2025-125

Marylène MILLET, Stéphane GONZALEZ, Laure
LAURENT, Jacky BÉJEAN, Ikrame TOURI, David
HORNUS, Françoise BÉRARD, Patrick FAURE, Céline
MAROLLEAU, Yves GAVAUT, Aïcha BEZZAYER, Frédéric
RAGON, Claudia VOLFF, Etienne FILLOT, Eric VALOIS,
Bruno DANDOY, Laurent KAZMIERCZAK, Yamina SERI,
Emile BEYROUTI, Céline BALITRAN-FAURE, Jean-
Christian DARNE, Eliane NAVILLE, Pascale ROTIVEL,
Fabienne TIRTIAUX, Guillaume COUALLIER, Fabien
BAGNON, Christophe GODIGNON, Nejma REDJEM

Membres absents excusés à la séance :

Transmis en préfecture le : 01/12/2025

Delphine CHAPUIS, Laurent DURIEUX, Camille EL-
BATAL, Sonia MONFORT, Caroline VARGIOLU, Coralie
TRACQ, Guillaume MAILLET

Pouvoirs :

Delphine CHAPUIS à Stéphane GONZALEZ, Laurent
DURIEUX à Bruno DANDOY, Camille EL-BATAL à Laure
LAURENT, Sonia MONFORT à Jacky BÉJEAN, Caroline
VARGIOLU à David HORNUS, Coralie TRACQ à Ikrame
TOURI, Guillaume MAILLET à Nejma REDJEM,

Membres absents à la séance :

RAPPORTEUR : Madame Céline MAROLLEAU

Dans le cadre de sa stratégie patrimoniale dynamique, chaque bâtiment propriété de la commune a été étudié au regard de son état, son usage et l'adéquation entre les deux, en vue de définir des adaptations ou évolutions potentielles.

La Ville est propriétaire de l'immeuble sis 36 avenue Maréchal Foch qui a été libre de toute occupation suite à l'installation du club de tennis dans les nouveaux équipements dans le secteur des Barolles.

Consciente des difficultés croissantes d'accès à un logement de qualité pour une large partie de nos concitoyens, la Ville est inscrite dans une démarche volontariste en faveur de la production de logements aidés. Cette volonté s'est notamment traduite avec la signature d'un contrat de mixité sociale le 16 décembre 2021 avec la Métropole de Lyon et l'État.

En outre, dans le cadre d'une réflexion sur la mobilisation du foncier communal en vue de la réalisation de logements sociaux, le bien sis 36 avenue Maréchal Foch a été identifié. L'immeuble est constitué de 5 logements, tous vacants, ainsi que d'un local associatif anciennement utilisé par le club de tennis. Le bien est libre aujourd'hui de toute occupation et de toute location.

Suite à une consultation de plusieurs bailleurs sociaux en vue de la cession du bien pour réaliser des logements sociaux, l'offre de CDC Habitat Social a été retenue. Elle prévoit la réalisation d'une réhabilitation ambitieuse, notamment énergétique (label BBC rénovation), permettant de passer d'une étiquette énergétique D à une étiquette B au diagnostic de performance énergétique. Deux logements supplémentaires seront réalisés au sein de l'enveloppe bâtie existante pour porter leur nombre total à 7.

Le projet de réhabilitation a fait l'objet de plusieurs séances de travail en présence de l'architecte-conseil de la commune et de l'architecte des bâtiments de France.

Il nécessite le dépôt par CDC Habitat Social d'une demande de permis de construire.

Le projet permettra de développer une offre de typologie variée (2 T1, 3 T2, 1 T3 et 1 T4), avec des logements traversants pour la plupart et tous disposant d'espaces extérieurs privatifs orientés à l'ouest, terrasses en rdc et balcons en étages.

Les logements seront conventionnés de la manière suivante : 3 PLAI, 2 PLUS et 2 PLS.

Ce projet sera complété par la réalisation de 2 places de stationnement.

Compte tenu de la localisation centrale et des besoins sur la commune, les trois logements du rez-de-chaussée seront fléchés pour accueillir un public sénior aux sens de la loi ASV (loi relative à l'Adaptation de la Société au Vieillessement).

Une emprise foncière d'environ 318 m² sera à détacher de la parcelle initiale CB26, conformément au plan de division annexé à la présente délibération. Cette emprise, comprenant également l'immeuble existant, permettra de réaliser deux places de stationnement dont une place PMR pour répondre aux obligations règlementaires du PLU-H relatives à la réalisation de deux logements inexistant à ce jour. Le projet prévoit également la réalisation d'un local vélos et ordures ménagères.

Compte tenu de la division, il pourra être constitué toute éventuelle servitude nécessaire au projet.

Avant toute cession, il revient au conseil municipal de prononcer le déclassement de l'assiette du projet du domaine public communal de sorte qu'elle soit classée dans le domaine privé communal. À cette fin, il a été constaté la désaffectation par la pose de barrières, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal dressé par Maître Vincens Bouguereau commissaire de justice à Tassin la Demi Lune en date du 4 novembre 2025, annexé à la présente délibération.

Le service des Domaines a estimé la valeur du bien à la somme de 476 000 € hors taxes et hors droits.

Le montant des travaux de réhabilitation à réaliser par l'acquéreur est estimé à 630 260 € HT (hors honoraires, comprenant démolitions, voiries et réseaux divers, espaces verts) soit 1 949 €/m² de surface habitable, pour une surface habitable à date de 323.38 m².

Afin de permettre à CDC Habitat Social d'acquérir ce bien, compte tenu de l'ampleur des travaux de rénovation à réaliser et de la portée sociale du projet, il est proposé de baisser le montant de la transaction et de céder le bien pour une valeur s'élevant à 267 188 € hors droits hors frais.

Cette cession, moyennant un prix inférieur à l'avis du service des Domaines, est justifiée par l'intérêt général, et comporte des contreparties suffisantes compte tenu de l'ampleur des travaux de rénovation à réaliser.

Les moins-values immobilières soit 208 812 € seront entièrement déductibles des pénalités fiscales SRU en N+2.

Le plan de financement prévisionnel de l'acquéreur prévoit notamment un recours à des fonds propres de CDC Habitat Social et à des emprunts/subventions de l'État, de la Métropole de Lyon et de la Ville.

À ce titre, la Ville est sollicitée pour subventionner cette opération à hauteur de 40€/m² de surface utile, soit un montant de 13 834 €. Ce montant sera entièrement déductible des pénalités fiscales SRU, à N+2 de son versement à CDC Habitat Social.

Conformément à la délibération n°05.2024.074, une subvention complémentaire d'équilibre en plus des 40€/m² peut être versée au bailleur social en contrepartie de la réservation d'un logement au bénéfice de la commune.

CDC Habitat Social propose la réservation au profit de la Ville de 3 logements (1 PLAI, 1 PLUS et 1 PLS) en contrepartie d'une subvention complémentaire de 15 000 € par logement. Cette subvention complémentaire de 45 000 € est également entièrement déductible des pénalités fiscales SRU en N+2.

L'entière de la subvention (droit commun et complémentaire) sera versée à CDC Habitat Social selon les modalités suivantes : 100% au moment de l'ordre de service de lancement des travaux par CDC Habitat Social.

Vu la proposition d'achat formulée par CDC Habitat Social ;

Vu l'avis favorable de la commission n° 2 « Aménagement durable, Cadre de Vie, Urbanisme, Mobilités, Transition écologique » en date du 18 novembre 2025 ;

Vu l'avis du service d'évaluations domaniales de la Direction générale des finances publiques numéro 2025-69204-32592-AR du 1^{er} juillet 2025 ;

Vu le procès-verbal dressé par Maître Vincens Bouguereau commissaire de justice à Tassin-la-Demi-Lune en date du 4 novembre 2025 ;

Où l'exposé du rapporteur,

Mesdames, Messieurs,

Je vous demande de bien vouloir :

- **CONSTATER** la désaffectation effectivement de l'immeuble sis 36 avenue Maréchal Foch d'une surface cadastrale d'environ 318 m² (à détacher de la parcelle actuellement cadastrée section CB numéro 26), et **PRONONCER** son déclassement ;
- **APPROUVER**, après division foncière, la cession du bâtiment avec terrain, le tout d'une surface d'environ 318 m², sis 36 avenue Maréchal Foch à CDC Habitat Social en vue de la réalisation de 7 logements locatifs sociaux et 2 places de stationnement selon les modalités précitées, avec la constitution des éventuelles servitudes nécessaires au projet ;

- **APPROUVER** le versement d'une subvention d'un montant de 58 834 € à CDC Habitat Social selon les modalités précitées ;
- **AUTORISER** CDC Habitat Social à déposer toutes demandes d'autorisation d'urbanisme et notamment la demande de permis de construire ;
- **AUTORISER** Mme la Maire à signer tout document nécessaire à la réalisation et au subventionnement de cette opération et notamment le document d'arpentage constatant la division foncière ;
- **AUTORISER** madame la Maire à signer tant l'avant-contrat de vente, que l'acte authentique de vente définitif.

Après avoir entendu l'exposé de **Madame Céline MAROLLEAU**,

Invité à se prononcer et après en avoir délibéré,

- LE CONSEIL ADOPTE A L'UNANIMITE CETTE DELIBERATION -

Le secrétaire de séance,

Jacky BÉJEAN

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits,

**La Maire,
Marylène MILLET**



Liste des élus ayant voté POUR

Marylène MILLET, Stéphane GONZALEZ, Laure LAURENT, Jacky BÉJEAN, Ikrame TOURI, David HORNUS, Françoise BÉRARD, Patrick FAURE, Céline MAROLLEAU, Yves GAVALT, Aïcha BEZZAYER, Delphine CHAPUIS, Laurent DURIEUX, Frédéric RAGON, Camille EL-BATAL, Claudia VOLFF, Etienne FILLOT, Eric VALOIS, Sonia MONFORT, Caroline VARGIOLU, Bruno DANDOY, Coralie TRACQ, Laurent KAZMIERCZAK, Yamina SERI, Emile BEYROUTI, Céline BALITRAN-FAURE, Jean-Christian DARNE, Eliane NAVILLE, Pascale ROTIVEL, Fabienne TIRTIAUX, Guillaume COUALLIER, Fabien BAGNON, Christophe GODIGNON, Guillaume MAILLET, Nejma REDJEM

Liste des élus ayant voté CONTRE

Liste des élus s'étant ABSTENU

En cas de contestation, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Lyon dans un délais de deux mois à compter de sa publication ou notification.
