

2008/8865 - LYON 2E - 17-18-19, QUAI PERRACHE - ECHANGE FONCIER ENTRE LA VILLE DE LYON ET LA SEM LYON CONFLUENCE. BAIL EMPHYTEOTIQUE ENTRE LA VILLE DE LYON ET LA SCI OREM/ASTRE. N° EI 02083 - N° INVENTAIRE 02083 T 002. (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 31 janvier 2008 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

«La SEM Lyon Confluence est propriétaire de diverses parcelles cadastrées section AZ n° 25, 26, 27 et 28 situées 18/19, quai Perrache à Lyon 2<sup>e</sup>.

La Ville de Lyon est propriétaire de la parcelle contiguë cadastrée section AZ n° 128 sise 17, quai Perrache. Cette parcelle a été intégrée au patrimoine communal le 19 septembre 1977 suite à la donation consentie par Mr Rinck à la Ville en vue de la création d'équipements sportifs et sociaux, et plus spécialement d'une résidence pour personnes âgées. L'esprit du legs a été respecté, la Ville ayant en effet conclu un bail emphytéotique avec la SAHLMAS le 11 septembre 1980 aux termes duquel cette dernière s'est engagée à réaliser une résidence pour personnes âgées, construite depuis lors.

Il est précisé que cette résidence pour personnes âgées n'occupe pas la totalité du terrain précité et qu'il subsiste une emprise de 313 m<sup>2</sup> libre de toute construction et aménagements en nature de « dent creuse » située 19, quai Perrache et que la Ville a souhaité valoriser.

Par ailleurs, la SAHLMAS a fait part de son souhait d'augmenter son parc de logement social sur le secteur.

La SEM Lyon/Confluence a informé la Ville de son projet de réalisation d'un programme de bureaux et de logements sur la parcelle lui appartenant 17/18, quai Perrache et a manifesté son intérêt pour l'acquisition de l'emprise précitée appartenant à la Ville de Lyon afin d'assurer par son projet la continuité urbaine du front bâti sur le quai Perrache et éviter ainsi l'effet « dent creuse ».

Compte tenu de cette disponibilité foncière, la SEM Lyon Confluence et la Ville de Lyon, en concertation avec la SAHLMAS, se sont rapprochées afin d'examiner les solutions permettant :

- de valoriser le "décroché" de terrain communal actuellement non construit à l'occasion de la réalisation de l'opération immobilière projetée sur le terrain contigu appartenant à la SEM Lyon Confluence, le tout, dans le cadre d'une opération de construction globale et unique ;

- de réaliser, dans cette perspective, un ensemble immobilier unique à destination mixte comprenant, outre les bureaux ci-dessus visés, des logements

aidés à réaliser au sein d'un volume destiné à devenir la propriété de la Ville de Lyon et donné à bail emphytéotique à la SAHLMAS.

En conséquence, il a été convenu que les parcelles cadastrées AZ 25, AZ 26, AZ 27 et AZ 28 (propriété de la SEM Lyon Confluence) ainsi que le terrain de 313 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée AZ 128 (propriété de la Ville de Lyon et faisant l'objet d'un bail emphytéotique au profit de la SAHLMAS) constitueraient l'assiette foncière du programme de construction précité, formant l'angle du quai Perrache et de la rue Marc Antoine Petit et comprenant :

- des locaux à usage de bureaux en façade sur le quai Perrache ;
- des logements en façade sur la rue Marc Antoine Petit composés de la façon suivante :
  - au rez-de-chaussée : 1 T2
  - niveau R+1 : 1 T1 et 4 T2
  - niveau R+2 : 1 T1 et 4 T2
  - niveau R+3 : 1 T1 et 4 T2
  - niveau R+4 : 1 T1 et 4 T2.

Etant précisé que ce programme de construction doit être réalisé par la société OREM/ASTRE retenue par la SEM Lyon Confluence à l'issue d'une consultation d'opérateurs.

Pour la mise en œuvre de ce montage complexe, la SEM Lyon Confluence, la Ville de Lyon, la SAHLMAS et la société SCI 1917 ont arrêté le processus opérationnel suivant :

✓ **1°) Modification du bail emphytéotique Ville de Lyon / SAHLMAS :**

Régularisation entre la Ville de Lyon et la SAHLMAS d'un modificatif au Bail Emphytéotique du 11 septembre 1980 ci-dessus visé afin de distraire de l'assiette de ce bail un terrain d'une superficie de 313 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée AZ 128, correspondant à la « dent creuse » ci-dessus visée. La parcelle détachée constituera une partie de l'assiette foncière du programme de construction à réaliser par le Promoteur.

✓ **2°) – Vente Ville de LYON / SEM LYON CONFLUENCE :**

Vente par la Ville de Lyon à la SEM Lyon Confluence de la parcelle de 313 m<sup>2</sup> précitée en vue de son remembrement avec les parcelles appartenant à la SEM Lyon Confluence, étant précisé que la Ville de Lyon devant acquérir concomitamment de la SEM Lyon Confluence les biens visés au 4°) ci-après, il a été convenu de procéder par voie d'échange aux conditions économiques rappelées ci-après.

✓ **3°) – Etat descriptif de division en volumes par la SEM Lyon Confluence :**

Etablissement par la SEM Lyon Confluence d'un ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES du tènement remembré (Parcelles cadastrées AZ 25,

AZ 26, AZ 27, AZ 28 et AZ 187), constituant l'assiette foncière du programme de construction.

✓ **4°) – Vente SEM LYON CONFLUENCE / Ville de LYON**

Vente par la SEM Lyon Confluence à la Ville de Lyon du volume immatériel correspondant à l'emprise des logements aidés compris dans l'ensemble immobilier à construire.

✓ **5°) – Vente SEM LYON CONFLUENCE / SCI 1917 (Emprise des bureaux)**

Vente par la SEM Lyon Confluence au promoteur du volume immatériel correspondant à l'emprise des bureaux.

✓ **6°) – Bail emphytéotique Ville de LYON / SCI 1917 (Emprise des logements aidés)**

Le volume immatériel correspondant à l'emprise des logements aidés, visé au 2°), doit faire l'objet d'un bail emphytéotique à consentir par la Ville de Lyon au promoteur.

✓ **7°) – Vente en l'état futur d'achèvement SCI 1917 / SAHLMAS**

Vente en l'état futur d'achèvement par le promoteur à la SAHLMAS des constructions à édifier dans le volume donné à bail (logements aidés), ainsi que du droit au bail emphytéotique dont il sera titulaire.

Les conditions économiques de l'échange et du bail emphytéotique seraient les suivantes :

a) échange foncier Ville de Lyon/ SEM Lyon Confluence : échange sans soulte, la valeur des deux biens étant identique et estimée à 290 000 € conformément à l'avis de France Domaine n° 2007.382 V 3018 en date du 7 novembre 2007 ;

b) bail emphytéotique Ville de Lyon/SCI 1917: durée de 60 ans pour une redevance annuelle de 2 470 € conformément à l'avis de France Domaine susvisé.

D'un commun accord, les frais liés à l'établissement des actes authentiques seraient pris en charge pour moitié par chacune des parties.»

Vu l'avis de France Domaine n° 2007.382 V 3018 en date du 7 novembre 2007 ;

Vu le projet d'acte d'échange ;

Vu la promesse de bail emphytéotique ;

Vu l'avenant au bail emphytéotique entre la Ville de Lyon et la SAHLMAS ;

Vu l'avis émis par le Conseil du 2<sup>e</sup> arrondissement ;

Vu l'article L 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales en application duquel M. Lévêque, Mme Psaltopoulos, Mme Favier, Mme Guillaume, Mme Décieux ne prennent pas part au vote ;

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

### **DELIBERE**

1- L'échange foncier aux conditions précitées entre la Ville de Lyon et la SEM Lyon Confluence du tènement cadastré section AZ n° 187 sis 17, quai Perrache à Lyon 2<sup>e</sup>, est approuvé.

2- La modification par avenant du bail emphytéotique actuel entre la Ville de Lyon et la SAHLMAS est approuvée.

3- Le principe du bail emphytéotique aux conditions sus indiquées entre la Ville de Lyon et la SAHLMAS est approuvé.

4- M. le Maire est autorisé à signer l'acte authentique d'échange à intervenir, l'avenant au bail emphytéotique, le bail emphytéotique, l'Etat Descriptif de Division en Volumes et la division parcellaire préalable, ainsi que tous actes afférents à cette opération.

5- Le montant de la dépense liée à l'échange correspondant aux frais d'acte est estimé à 6 700 euros. La prise en charge pour moitié par la Ville de Lyon, soit une estimation de 3 350 euros, sera inscrite sur le budget 2008 de la Ville de Lyon et financée à partir de l'enveloppe Réserves Foncières n° 60041009 – Programme 17– par affectation de l'AP 2004-2 sur l'opération 02083001– article 2111 fonction 72.

6- Le montant des dépenses correspondant aux frais d'acte liés à l'établissement de l'avenant au bail emphytéotique et à l'établissement du bail emphytéotique estimés à 2 000 € à intervenir seront financés à partir des crédits inscrits au programme CESSIONS – art 6227 fonction 020.

7- La redevance générée par le bail emphytéotique, pour un montant annuel de 2 470 euros, sera inscrite sur le budget 2008 de la Ville de Lyon – programme CESSIONS – article 752, fonction 71.

8- Les entrées et sorties de bien lié à l'échange seront réalisées conformément aux instructions budgétaires et comptables de la M 14.

(Et ont signé les membres présents)  
Pour extrait conforme,  
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

H. JACOT