

2014/6274 - LYON 6E - BAIL A CONSTRUCTION PAR LA VILLE DE LYON AU PROFIT DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION VENTE DE L'ORAISON - QUADRILATERE MAIRIE DU 6E ARRONDISSEMENT - 33 BIS A 35 RUE BOSSUET - N° EI 06015 - NUMEROS D'INVENTAIRES 06015 V 001 - 06015 V 002 - 06015 V 003 - 06015 V 004 - AUTORISATION DE LA REMISE DES VOLUMES POUR L'IMPLANTATION D'UNE BIBLIOTHEQUE ET AFFECTATION COMPLEMENTAIRE D'UNE PARTIE DE L'AP 2009-1 "OPERATIONS D'AMENAGEMENT CULTURE ET PATRIMOINE" - PROGRAMME 00005 - OPERATION 06015682 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 6 janvier 2014 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

« Par délibération n° 2008/1026 du 22 décembre 2008, vous avez approuvé le Plan d'Equipement Pluriannuel qui prévoit l'acquisition du foncier.

Par délibération n° 2013/5627 du 1^{er} juillet 2013, vous avez approuvé l'actualisation des autorisations de programme dans le cadre de la gestion financière du Plan d'Equipement Pluriannuel de la Ville dont celle de l'AP 2009-1 « acquisitions foncières », programme 00020 « tous secteurs » et l'AP 2009-1 « opérations d'aménagement culture et patrimoine », programme 00005.

Par délibération n° 2013/5926 du 14 octobre 2013, vous avez approuvé le lancement des études d'aménagement d'une nouvelle bibliothèque dans le quadrilatère du 6^e arrondissement pour un montant de 250 000 euros.

La Ville de Lyon est propriétaire dans le 6^e arrondissement de Lyon d'un ensemble immobilier situé rue Garibaldi, rue de Sèze, rue Boileau, rue Bossuet, cadastré sous le numéro 28 de la section BK pour une surface totale de 6 314 m², l'ensemble étant communément dénommé « Le quadrilatère ».

La Société Civile Immobilière de Construction Vente (SCCV) de l'Oraison (ayant pour gérant la Cogedim Grand Lyon et pour associé M.I.PROM) a manifesté son intérêt de développer sur la façade Sud de ce tènement, un projet immobilier comprenant 41 logements (dont 10 à vocation sociale), 48 aires de stationnement et un local destiné à être remis au profit de la Ville de Lyon en vue de l'implantation d'une bibliothèque municipale.

Dans un souci de valorisation de son patrimoine, la Ville de Lyon a souhaité répondre favorablement à ce projet en consentant, au profit de la SCCV de l'Oraison, un bail à construction aux fins de lui permettre de réaliser,

sur une parcelle foncière de 1 354 m² donnée à bail, un ensemble immobilier soumis au statut juridique des volumes.

L'Etat Descriptif de Division en Volumes, qui sera établi par le preneur à bail, comprendra 4 volumes distincts : un volume de tréfonds (volume 1), un volume destiné à être remis à la Ville (volume 2), un volume de logements et parkings en sous sol (volume 3) et un volume de sur sol situé au dessus des logements (volume 4).

Le transfert de propriété au profit de la Ville de Lyon du volume 2 destiné à la future bibliothèque portera également sur le volume de tréfonds (volume 1) et de sur-sol (volume 4), le volume 3 quant à lui pouvant être soumis au régime de la copropriété.

Seront, en outre, constituées, tant dans l'Etat Descriptif de Division en Volumes que dans le bail à construction toutes les servitudes nécessaires à la coexistence du volume de la future bibliothèque avec le volume « logements et garages » (servitude de passage, tour d'échelle, débord...).

Il vous est ainsi proposé que la mise en œuvre de ce projet immobilier intervienne au bénéfice de la SCCV de l'Oraison sous la forme d'une mise à disposition, par bail à construction, du terrain d'assiette correspondant à cette opération, conclu aux conditions suivantes :

Assiette foncière :

- superficie de 1 354 m² à détacher de la parcelle BK 28 actuellement en cours de division cadastrale.

Durée du bail :

- 99 ans à compter du jour de la signature du bail ;
- retour de la propriété des constructions à l'issue de la durée du contrat au profit de la Ville de Lyon sans indemnité.

Montage, conditions économiques et remise des locaux :

- Versement à la Ville de Lyon d'un droit d'entrée d'un montant de 1 535 000 euros au jour de la signature de l'acte authentique de réitération.

Pour votre parfaite information, il s'avère que la synthèse des conclusions des différentes investigations et diagnostics relatifs à l'amiante, à la géotechnique du terrain ainsi qu'à la pollution du sol, révèle diverses problématiques environnementales qui génèrent pour le preneur un surcoût financier de 300 000 €.

Soucieuse de concrétiser cette opération dans l'intérêt commun des deux parties, et compte tenu de l'avis de France Domaine du 10 octobre dernier évaluant le droit d'entrée à 1 735 000 €, donné « sous réserve des éventuels travaux relatifs à la présence d'amiante, de plomb, de pollutions... », la Ville de Lyon serait disposée à prendre en charge une partie du surcoût, soit

200 000 €, lié à la présence d'amiante en façade du bâtiment et à l'existence d'une lentille de sable.

Par conséquent, il vous est proposé de fixer le montant du droit d'entrée au prix de 1 535 000 euros.

- Remise à la collectivité, par acte notarié constatant le transfert de propriété des volumes revenant à la Ville de Lyon et dans un délai de 27 mois à compter de la date de signature de l'acte authentique, d'un volume d'environ 1 109 m² de surface utile situé en rez-de-chaussée (346,19 m²) et 1^{er} étage (745,09 m²) du futur programme, non aménagé, brut de béton, réseau fluides en attente et vitrines fournies ainsi que d'un local technique de 20 m² en sous-sol.

La valeur d'ensemble de cette remise de volumes, incluant les volumes de tréfonds et de sur sol, d'un montant de 1 500 000 euros HT sera majorée de la TVA au taux en vigueur.

Par ailleurs, cette opération impliquant la démolition du bâtiment existant situé 33 bis à 35 rue Bossuet relevant du domaine public communal, je vous rappelle que vous avez préalablement à la décision qui vous est soumise aujourd'hui et afin de ne pas retarder le planning de l'opération, d'une part, autorisé, par délibération n° 2013/5728 du 23 septembre 2013, la SCCV de l'Oraison à déposer sa demande de permis de démolir et de construire et d'autre part, prononcé par délibération du 20 décembre 2013 le déclassement du domaine public de ce bien suite à sa désaffectation intervenue par arrêté du 17 décembre 2013.

Enfin, les frais d'établissement de l'État Descriptif de Division en Volumes et de division parcellaire seront pris en charge par la SCCV de l'Oraison qui s'acquittera également de la totalité des frais liés à l'établissement de l'acte notarié.

La remise des volumes en vue de l'implantation d'une bibliothèque pour 1.800.000 euros sera financée par affectation complémentaire d'une partie de l'AP 2009-1 « opérations d'aménagement culture et patrimoine » - programme 00005 et l'opération 06015682 sera portée à 2.050.000 euros. »

Vu les délibérations n° 2008/1026 du 22 décembre 2008, n° 2013/5627 du 1^{er} juillet 2013 et n° 2013/5926 du 14 octobre 2013 ;

Vu la délibération n° 2013/5728 du 23 septembre 2013 autorisant le dépôt anticipé du permis de construire ;

Vu la délibération n° 2013/6113 du 20 décembre 2013 prononçant le déclassement de l'aile Sud du bâtiment et du terrain 33 bis à 35 rue Bossuet à Lyon 6^e ;

Vu l'arrêté de désaffectation du 17 décembre 2013 ;

Vu la promesse de bail à construction ;

Vu l'Etat Descriptif de Division en Volumes Avant Projet Sommaire de novembre 2013 ;

Vu l'avis de France Domaine du 21 octobre 2013 ;

M. le Maire du 6^e arrondissement ayant été consulté le 21 novembre 2013 ;

Vu l'avis émis par le Conseil du 6^e arrondissement ;

Oùï l'avis de sa Commission Immobilier – Bâtiments ;

DELIBERE

1- La mise à disposition, par bail à construction, du terrain de 1 354 m² issu de la parcelle BK 28 en cours de division parcellaire sis 33 bis à 35 rue Bossuet à Lyon 6^e, aux conditions précitées et au profit de la SCCV de l'Oraison, est approuvée.

2- M. le Maire est autorisé à signer l'Etat Descriptif de Division en Volumes, la promesse de bail et le bail à construction, le procès-verbal de remise d'ouvrage ainsi que l'acte constatant le transfert de propriété des volumes ainsi que tout document y afférent.

3- La recette du droit d'entrée du bail à construction (loyer capitalisé) d'un montant de 1 535 000,00 € sera imputée à la nature comptable 752 pour 1/99^e et à la nature 16878 pour les 98/99^e, fonction 71 de l'opération FONCESSI, du programme FONCIERVDL.

4- Le supplément de loyer à bail à construction d'un montant de 1 500 000 € consistera en la remise du volume 2 et sera intégré à notre patrimoine.

5- Cette opération de transfert de propriété des volumes 1, 2 et 4 sera financée par affectation complémentaire de l'AP 2009-1 « opérations d'aménagement culture et patrimoine » - programme 00005.

6- Conformément aux dispositions arrêtées au plan d'équipement pluriannuel, l'intégration des volumes remis à l'actif du patrimoine de la Ville sera opérée pour un montant de 1 500 000 euros HT majoré de la TVA au taux en vigueur (estimée à 300 000 euros à la date de cette délibération), et sera à inscrire sur le programme 00005 – AP 2009-1 – opération 06015682 et sera imputée sur les natures comptables 2313 - 21318 – 2115 et autres, chapitres 20, 21 et 23 - fonction 321, selon l'échéancier suivant susceptible de variation compte tenu des aléas ou autres pouvant survenir :

- 2014 : 100 000,00 € ;

- 2015 : 1 950 000,00 € (dont 1 800 000 euros pour la remise du volume).

7- La valeur comptable de cette opération sera intégrée à l'actif du patrimoine de la Ville comme suit :

N° inventaire	Désignation	Nature comptable	Montant € TTC
06015V001	Volume 2 – bibliothèque	21318	1 800 000,00
06015V002	Volume 4 – sur sol situé au dessus des logements	21318	0
06015V003	Volume 1 - tréfonds	2115	0
06015V004	Volume 3 – logements et parkings en sous-sol	248	/

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

N. GAY