

VILLE  DE LYON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2015/1074

Lyon 8e PUP - Parc Marius Berliet - Acquisition en VEFA auprès de la SCI NOAHO des volumes bruts 1 et 3 en vue de la création d'un équipement petite enfance rue des Hériseaux - EI 08306 - Numéros inventaire 08306 V 001 et 08306 V 002 - Opération 08306002 – Lancement de l'opération et affectation d'une partie de l'AP 2009-1, programme 00002.

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 27 AVRIL 2015

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 29 AVRIL 2015

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 20 AVRIL 2015

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA SEANCE : 73

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 30 AVRIL 2015

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. COLLOMB, M. KEPENEKIAN, Mme BRUGNERA, M. SECHERESSE, Mme AIT MATEN, M. BRUMM, Mme GAY, M. CORAZZOL, Mme BOUZERDA, M. GIORDANO, Mme CONDEMINE, M. CLAISSE, Mme DOGNIN-SAUZE, M. DURAND, Mme REYNAUD, M. LE FAOU, Mme RIVOIRE, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. GRABER, Mme FRIH, M. DAVID, Mme NACHURY, M. FENECH, Mme LEVY, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme ROLLAND-VANNINI, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme PICOT, M. BRAILLARD, Mme BERRA, M. BERAT, M. TOURAIN, M. COULON, Mme FONDEUR, Mme BURILLON, M. PELAEZ, M. LEVY, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, Mme MANOUKIAN, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. HAVARD, M. TETE, M. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, M. BERNARD, M. BOUDOT, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme CHEVALLIER (pouvoir à Mme BAUME)

ABSENTS NON EXCUSES :

2015/1074 - LYON 8E PUP - PARC MARIUS BERLIET - ACQUISITION EN VEFA AUPRES DE LA SCI NOAHO DES VOLUMES BRUTS 1 ET 3 EN VUE DE LA CREATION D'UN EQUIPEMENT PETITE ENFANCE RUE DES HERIDEAUX - EI 08306 - NUMEROS INVENTAIRE 08306 V 001 ET 08306 V 002 - OPERATION 08306002 – LANCEMENT DE L'OPERATION ET AFFECTATION D'UNE PARTIE DE L'AP 2009-1, PROGRAMME 00002.□□ □□ (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 9 avril 2015 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par délibérations n° 2013/5647 du 1^{er} juillet et n° 2013/4042 du 24 juin 2013, la Ville de Lyon et le Grand Lyon ont conclu une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec la société SOLYCOGIM, conformément aux articles L. 332-11-3 et suivants du Code de l'Urbanisme. Cet outil d'aménagement permet de faire financer totalement ou partiellement par des personnes privées des équipements publics rendus nécessaires par des opérations d'aménagement ou de construction ponctuelles à savoir au cas d'espèce pour la Ville de Lyon, un établissement d'accueil jeunes enfants, un groupe scolaire et des équipements d'éclairage et des ouvrages ERDF.

Par délibération n° 2014/193 du 16 juin 2014, vous avez approuvé l'actualisation des autorisations de programme dans le cadre de la gestion financière du plan d'équipement pluriannuel de la Ville de Lyon, dont celle AP 2009-1 « Opérations et aménagement Petite Enfance - PEP 2008-2014 » – programme n° 00002 « Enfance ».

Par avenant du 3 décembre 2014, la convention de PUP signée le 31 juillet 2013 a été transférée au profit de la SNC Cœur 8^e Monplaisir subrogée dans l'ensemble de toutes les obligations découlant de la convention de PUP. Il a été approuvé par délibération n° 2014/588 du 20 octobre 2014.

Aux termes de la convention de PUP et de son avenant, la SNC Cœur 8^e Monplaisir s'est engagée à céder à la Ville de Lyon, avant le 30 septembre 2015, un volume non aménagé brut de béton, fluides en attente vitrines non fournies et jardin clos, le tout situé en rez-de-chaussée de l'îlot 4. Sur cet îlot 4, situé à l'angle de la rue de la rue des Hérèdeaux et de la rue de la Fraternité, sera édifié un ensemble immobilier complexe comprenant des logements, des stationnements, un local à usage de crèche en rez-de-chaussée avec jardin, un local chaufferie.

Le présent rapport a, par conséquent, pour objet de régulariser l'acquisition sous forme de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de deux volumes décrits dans l'Etat descriptif de division en volumes de l'îlot identifiés comme suit :

- le volume 1 correspond à la crèche et à son jardin attenant d'une superficie respective de 655.51 m² et de 130.84 m ;
- le volume 3 correspond à la chaufferie de la crèche d'une superficie de 13 m².

Chaque volume étant lui-même composé de plusieurs sous volumes décrits dans l'Etat descriptif de division en volumes sous la forme suivante :

Le volume 1 sera décomposé comme suit :

- le sous-volume 1a constitue le tréfonds du jardin de la crèche pour une superficie de 132 m² ;
- le sous-volume 1b constitue le tréfonds du niveau sous-sol pour une superficie de 132 m² ;
- le sous-volume 1c-1 est composé d'une partie en rez-de-chaussée située à l'intérieur du bâti et d'une partie jardin correspondant à la crèche pour une superficie de 436 m² ;
- le sous-volume 1c-2 constitue l'ensemble correspondant à l'intérieur du bâti de la crèche en rez-de-chaussée pour une superficie de 174 m² ;
- le sous-volume 1c-3 constitue l'ensemble correspondant à l'intérieur du bâti de la crèche en rez-de-chaussée pour une superficie de 214 m² ;
- le sous-volume 1d constitue la partie du volume 1 située au niveau R+1 au dessus du jardin de la crèche pour une superficie de 131 m² ;
- le sous-volume 1d1 constitue la partie du volume 1 située au niveau R+1 sur la terrasse commune des logements, délimité par les angles du puits de lumière pour une superficie de 1.5 m² ;
- le sous-volume 1d2 constitue la partie du volume 1 située au niveau R+1 sur la terrasse commune des logements, délimité par les angles du puits de lumière pour une superficie de 1.5 m².

Le volume 3 est composé du sous volume 3b correspond au local de la chaufferie de la crèche situé au sous-sol pour une superficie de 13 m².

L'assiette foncière de cet ensemble immobilier dépend des parcelles cadastrées sous les numéros 115, 126, 134, 138 de la section BY. Sont constituées, dans le cadre de cette acquisition conformément à l'état de description en volumes, des servitudes actives et passives nécessaires notamment à l'entretien, à l'accès aux sous volumes sus décrits, ainsi que celles permettant le passage en tréfonds, le branchement, le raccordement de toutes canalisations ou réseaux divers avec regards et toutes sujétions techniques.

Par ailleurs, en application des dispositions des articles R-315-6 et R 315-8 du Code de l'Urbanisme, il est constitué une association foncière urbaine libre (AFUL) à laquelle la Ville de Lyon en tant que co-volumier est membre de plein droit. La Ville de Lyon s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts de l'association dénommée «AFUL Berliet Ilot 4». Il sera ainsi attribué au représentant de la Ville de Lyon une voix.

Par ailleurs, il vous est proposé d'ores et déjà d'autoriser le représentant qui sera désigné, à confier en cas d'absence, un mandat à un

fonctionnaire pour assurer la représentation de la Ville aux assemblées générales de cette AFUL.

Les charges collectives générales et les charges collectives particulières seront réparties entre les propriétaires de l'ilot 4 eu égard aux surfaces de la SHOB selon la répartition suivantes :

- pour le volume 1 : 132/1000° ;
- pour le volume 3 : 2/1000°.

Compte tenu de l'absence de parties communes, il est précisé que les charges d'étanchéité et de toitures liées à des travaux de réparations ou de reconstruction au sens de l'article 606 du Code Civil seront également réparties entre les différents volumes, au prorata de leurs SHOB couvertes telles que définies dans l'état descriptif de division en volumes.

Il est prévu, par ailleurs, qu'une mise à disposition anticipée des volumes bruts soit organisée afin de permettre le lancement des travaux d'aménagements intérieurs et extérieurs.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé d'approuver l'acquisition en VEFA des volumes 1 et 3 sus-décrits au prix de 1 065 203.75 euros HT, soit 1 278 244.50 euros TTC, conformément aux conditions figurant dans le projet de compromis joint au rapport ainsi qu'à l'avis de France Domaine en date du 6 août 2014.

L'acquisition en VEFA « volume à aménager pour EAJE (PUP Berliet) » pour 1 065 203,75 euros HT, soit 1 278 244,50 euros TTC ainsi que les frais notariés estimés à 15 200,00 euros sont à financer par affectation de l'AP 2009-1 « Opérations et aménagement Petite Enfance - PEP 2008-2014 » – programme n° 00002 « Enfance ».

Vu les délibérations n° 2013/5647 du 1^{er} juillet 2013, n° 2014/193 du 16 juin 2014 et n° 2014/588 du 20 octobre 2014 ;

Vu la délibération n° 2013/4042 du 24 juin 2013 du Grand Lyon ;

Vu la convention de projet urbain partenarial et son avenant n° 1 daté du 3 décembre 2014 ;

Vu l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'Etat de description en volumes ;

Vu les statuts de l'AFUL ;

Vu ledit projet de compromis ;

Vu l'avis conforme de France Domaine en date du 6 août 2014 ;

M. le Maire du 8^e arrondissement ayant été saisi par courrier du 24 mars 2015 ;

Vu l'avis du Conseil du 8^e arrondissement ;

Où l'avis de la commission Immobilier, Bâtiments ;

DELIBERE

1. L'acquisition en VEFA à la SNC Cœur 8^e Monplaisir des deux volumes, composés eux-mêmes de sous-volumes dépendant de l'ensemble immobilier situé à l'angle des rues des Hérಿದೆaux et de la Fraternité, destinés à être aménagés en établissement d'accueil pour jeunes enfants, est approuvée.

2. La Ville de Lyon est autorisée à adhérer à l'Association foncière libre dénommée «AFUL Berliet Ilot 4» pour la gestion de l'ilot situé à l'angle des rues des Hérಿದೆaux et de la Fraternité.

3. M. le Maire est autorisé à signer le compromis à intervenir ainsi que tout document afférent à cette acquisition.

4. L'opération 08306002 « Acquisition en VEFA d'un volume à aménager pour EAJE (PUP Berliet) » ainsi que les frais notariés seront financés par affectation d'une partie de l'AP 2009-1 « Opérations et aménagement Petite Enfance - PEP 2008-2014 » – programme n° 00002 « Enfance ».

5. Conformément aux dispositions arrêtées au plan d'équipement pluriannuel, la dépense en résultant, correspondant à l'acquisition pour 1 065 203,75 euros HT, soit 1 278 244,50 euros TTC, ainsi que les frais notariés estimés à 15 200,00 euros, seront financés à partir des crédits de paiements inscrits et à inscrire du budget de la Ville de Lyon sur l'AP 2009-1 « Opérations et aménagement Petite Enfance - PEP 2008-2014 » – programme n° 00002 « Enfance » – opération 08306002 et seront imputés aux chapitres 21 et autres, fonction 64 selon l'échéancier suivant susceptible de variations compte tenu des aléas ou autres pouvant survenir :

De 2015 à 2017 :

- 35 % du prix de vente payé comptant, soit : 447 385.57 € à l'achèvement des fondations ;
- 35 % du prix de vente payé comptant, soit : 447 385.57 € à la mise hors d'eau ;
- 25 % du prix de vente soit : 319 561.12 € à l'achèvement des travaux ;
- 3 % du prix de vente soit : 38 347.34 € à la livraison ;
- 1 % du prix de vente soit : 12 782.45 € à la levée des réserves ;
- 1 % du prix de vente soit : 12 782.45 € à la justification de la conformité ou le cas échéant de tout justificatif en tenant lieu.

5. La valeur comptable de cette acquisition sera intégrée à l'actif du patrimoine de la Ville comme suit :

N° inventaire	Désignation	Surface m²	Compte nature	Montant €
08306 V 001	Volume 1 comprenant : - crèche - jardin	655,51 130,84	21318	1 257 456,14
08306 V 002	Volume 3 : chaufferie	13,00	21318	20 788,36
08 306 V001-01	Frais notariés – volume 1	/	21318	14 952,80
08 306 V002-01	Frais notariés – volume 3	/	21318	247,20

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

N. GAY