



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2015/1152

Lyon 9e - ZAC de la Duchère - Résiliation partielle du bail emphytéotique du 28 novembre 2002 entre la Ville de Lyon et la SACVL – Cession par la Ville de Lyon de lots de copropriété au profit de la SERL – Acquisition par la Ville de Lyon de volumes à la SERL – Modification du bail emphytéotique du 28 novembre 2002 entre la Ville de Lyon et la SACVL – 225-226 Avenue du Plateau – EI 09107 et 09241 – Numéros d’inventaire entrant 09107V001, 09107V002 – sortant 09107A001 - régularisation 09241T001, 09241V001 – 09241V002, 09241V003 - Affectation d’une partie de l’AP 2015-1, Opération 09107001- Programme 00020

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 1 JUIN 2015

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 3 JUIN 2015

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 22 MAI 2015

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 3 JUIN 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, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme PICOT, M. BRAILLARD, Mme BERRA, M. BERAT, M. TOURAINE, 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. KIMELFELD, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, M. BERNARD, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme LEVY (pouvoir à Mme MADELEINE), M. PHILIP (pouvoir à M. MALESKI), M. TETE (pouvoir à Mme CHEVALLIER), M. ROYER (pouvoir à Mme TAZDAIT), M. BOUDOT

ABSENTS NON EXCUSES :

2015/1152 - LYON 9E - ZAC DE LA DUCHERE - RESILIATION PARTIELLE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 28 NOVEMBRE 2002 ENTRE LA VILLE DE LYON ET LA SACVL – CESSIION PAR LA VILLE DE LYON DE LOTS DE COPROPRIETE AU PROFIT DE LA SERL – ACQUISITION PAR LA VILLE DE LYON DE VOLUMES A LA SERL – MODIFICATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 28 NOVEMBRE 2002 ENTRE LA VILLE DE LYON ET LA SACVL – 225-226 AVENUE DU PLATEAU – EI 09107 ET 09241 – NUMEROS D’INVENTAIRE ENTRANT 09107V001, 09107V002 – SORTANT 09107A001 - REGULARISATION 09241T001, 09241V001 – 09241V002, 09241V003 - AFFECTATION D’UNE PARTIE DE L’AP 2015-1, OPERATION 09107001- PROGRAMME 00020 (DIRECTION CENTRALE DE L’IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 19 mai 2015 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par délibération n° 2015/959 du 16 mars 2015, vous avez approuvé le vote d’une partie des AP et le lancement des opérations qui nécessitent la réalisation d’études et de marchés, en amont du vote de la programmation pluriannuelle des investissements 2015-2020 et dont l’exécution doit intervenir avant la fin de l’année 2015, dont celle 2015-1 « acquisitions foncières », programme 00020 « tous secteurs ».

La Ville de Lyon est propriétaire de biens et droits immobiliers dépendant de son domaine privé sis 225-226 avenue du Plateau à Lyon 9^e, situés dans la Zone d’Aménagement Concertée (ZAC) de la Duchère et constitués par :

- un tènement immobilier, faisant l’objet d’un Etat Descriptif de Division en Volumes, composé d’un garage enterré sur trois niveaux et un forum supporté par la partie supérieure de ce garage constituant un espace public, cadastré AS 13 et d’une superficie de 2 319 m² ;

- divers lots de copropriété dépendant d’un bâtiment de quatre niveaux et un sous-sol partiel, constituant le Centre Administratif de la Duchère, cadastré AS 92 et d’une superficie de 1 228 m².

Cet ensemble immobilier est actuellement occupé par :

- La SACVL par bail emphytéotique du 28 novembre 2002 avec la mise à disposition du volume n° 2 correspondant au garage enterré sur trois niveaux (à l’exclusion de l’espace public dénommé « le forum ») ainsi que les lots de copropriété numéros 1 et 2 constituant la rampe d’accès au garage souterrain ainsi que la station-service automobiles.

- La mission GPV, la maison création entreprises, le GIP maison de l'emploi et de la formation de Lyon, l'Association de la fédération nationale des rapatriés d'Algérie et l'Association des personnes âgées de la Duchère en vertu pour ces derniers, de conventions d'occupation temporaire consenties à leur profit avec la mise à disposition des lots de copropriété numéros 3, 4, 5, 7 et 8.

Dans le cadre de la ZAC de la Duchère, la SERL, en tant qu'aménageur, doit se rendre propriétaire de l'ensemble des lots de copropriété du Centre Administratif de la Duchère pour éteindre la copropriété et démolir la totalité du bâtiment, à l'exception des lots numéros 1 et 2 qui seront conservés et transformés en volumes par la SERL pour l'aménagement de l'entrée du parking avant d'être rétrocédés à la Ville et réintégrés dans le bail emphytéotique consenti à la SACVL. A cet effet, la SERL a d'ores et déjà acquis le lot de copropriété n° 6 du bâtiment et obtenu le permis de démolir.

Afin de permettre la réalisation de cette opération, il est nécessaire de procéder en premier lieu à la résiliation partielle du bail emphytéotique susvisé, en ce qu'il porte sur les lots numéros 1 et 2 de la copropriété ayant pour assiette foncière la parcelle cadastrée AS 92, devant faire l'objet de la cession par la Ville de Lyon au profit de la SERL.

Par conséquent, ledit bail ne portera plus que sur le volume n° 2 ayant pour assiette foncière une parcelle de terrain cadastrée AS 13 et correspondant au garage enterré à trois niveaux.

Cependant, la résiliation amiable partielle du bail emphytéotique est consentie et acceptée sans le versement d'une indemnité d'aucune sorte entre les parties, cette résiliation intervenant d'un commun accord entre elles, lesquelles conviennent que le montant du loyer demeure inchangé.

Par ailleurs, il convient de préciser que pendant les travaux de restructuration réalisés par la SERL, l'accès au volume n° 2 sera fermé.

Une fois les lots de copropriété numéros 1 et 2 réintégrés dans le patrimoine communal, la Ville de Lyon pourra procéder à la cession des lots de copropriété, libres de toute occupation, numéros 1, 2, 3, 4, 5, 7 et 8 sur une parcelle cadastrée AS 92, au profit de la SERL.

Dans le cadre de la ZAC de la Duchère, la cession des lots numéros 1 et 2 se fera pour un montant de 100 000 € et la cession des lots numéros 3, 4, 5, 7 et 8 se fera pour un montant de 1 580 000 € conformément aux avis de France Domaine en date des 9 et 22 avril 2015.

Une fois l'ensemble des lots acquis, la SERL devra ensuite procéder à l'extinction de la copropriété.

La SERL débutera alors les travaux de démolition du bâtiment au deuxième semestre 2015 tout en conservant les volumes correspondant aux lots de copropriété numéros 1 et 2 qui feront l'objet d'un Etat Descriptif de Division en Volumes après la réalisation des travaux de restructuration.

Une fois les travaux terminés, la SERL rétrocèdera à la Ville de Lyon les nouveaux volumes créés, cadastrés AS 92, correspondant au forum et aux rampes d'accès au garage enterré sur trois niveaux situés sous la parcelle de terrain cadastrée AS 13 pour un montant de 100 000 € conformément à l'avis de France Domaine en date du 22 avril 2015.

La Ville de Lyon pourra alors ensuite procéder à la modification du bail emphytéotique du 28 novembre 2002 en intégrant les volumes correspondant aux rampes d'accès au garage dans les biens mis à disposition de la SACVL.

A noter que les frais notariés pour :

- la résiliation partielle et la modification du bail emphytéotique susvisé seront pris en charge par la Ville de Lyon ;
- la cession par la Ville de Lyon des lots de copropriété à la SERL seront pris en charge par la SERL ;
- l'acquisition par la Ville de Lyon des volumes seront pris en charge par la Ville.

De plus, les frais de géomètre pour la réalisation de l'Etat Descriptif de Division en Volumes seront pris en charge par la SERL.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est donc proposé d'approuver :

- la résiliation partielle du bail emphytéotique du 28 novembre 2002 entre la Ville de Lyon et la SACVL ;
- la cession par la Ville de Lyon des lots de copropriété numéros 1 et 2 au profit de la SERL au prix de 100 000 euros ;
- la cession des lots de copropriété numéros 3, 4, 5, 7 et 8 au profit de la SERL au prix de 1 580 000 euros ;
- la réalisation d'un Etat Descriptif de Division en Volumes par la SERL ;
- l'acquisition par la Ville de Lyon des volumes correspondant aux nouvelles rampes d'accès au garage enterré au prix de 100 000 euros ;
- la modification du bail emphytéotique du 28 novembre 2002 réintégrant les volumes correspondant aux rampes d'accès au garage au profit de la SERL.

Les frais notariés estimés à 3 000 euros, afférents à l'acquisition des volumes entre la Ville de Lyon et la SERL seront à financer par affectation d'une partie de l'AP 2015-1 « acquisitions foncières », programme 00020 « tous secteurs ».

Les frais notariés estimés à 4 500 euros, afférents aux modifications du bail emphytéotique entre la Ville de Lyon et la SACVL seront à financer à la nature comptable 6226, fonction 020, de l'opération FONCESSI, du programme FONCIERVDL.

Vu la délibération n° 2015/959 du 16 mars 2015 ;

Vu les avis de France Domaine en date des 9 et 22 avril 2015 ;

Vu le projet de résiliation partielle du bail emphytéotique du 28 novembre 2002 ;

Vu le projet d'acte de vente ;

Vu le projet d'EDDV ;

M. le Maire du 9^e arrondissement ayant été consulté le 6 mai 2015 ;

Vu l'avis du Conseil du 9^e arrondissement ;

Où l'avis de la commission Immobilier, Bâtiments ;

DELIBERE

1. La résiliation partielle du bail emphytéotique du 28 novembre 2002 entre la Ville de Lyon et la SACVL aux conditions précitées, est approuvée.

2. La cession par la Ville de Lyon des lots de copropriété numéros 1, 2, 3, 4, 5, 7 et 8 sis 225-226 avenue du Plateau à Lyon 9^e au profit de la SERL aux conditions précitées, est approuvée.

3. La réalisation d'un Etat Descriptif de Division en Volumes par la SERL est approuvée.

4. L'acquisition par la Ville de Lyon des volumes créés après l'achèvement des travaux de restructuration réalisés par la SERL et sis 225-226 avenue du Plateau à Lyon 9^e aux conditions précitées, est approuvée.

5. M. le Maire est autorisé à signer l'acte de résiliation partielle du bail emphytéotique, l'acte de cession des lots de copropriété, l'acte d'acquisition des volumes aux conditions précitées et les actes authentiques à intervenir ainsi que tout document y afférent.

6. La prévision de la recette de la cession sera inscrite au budget de la Ville de Lyon et imputée à la nature comptable 024 fonction 01 de l'opération FONCESSI du programme FONCIERVDL.

7. La réalisation de la recette sera imputée à la nature comptable 775, fonction 020 de l'opération FONCESSI, du programme FONCIERVDL.

8. L'opération n° 09107 « acquisition de 2 volumes sis 225-226 avenue du Plateau à Lyon 9^e » sera financée par affectation d'une partie de l'AP 2015-1 « acquisitions foncières », programme 00020.

9. Conformément aux dispositions arrêtées au Plan d'Equipement Pluriannuel, les dépenses en résultant, soit 100 000 euros ainsi que les frais notariés estimés à 3 000 euros, seront financés à partir des crédits de paiement inscrits ou à inscrire au budget de la Ville de Lyon, programme 00020 « tous secteurs » - AP n° 2015-1 « Acquisitions foncières » - opération n° 09107001

« acquisition de 2 volumes sis 225-226 avenue du Plateau à Lyon 9^e » et imputés sur le chapitre 21, natures 2138 et autres – fonction 824 selon l'échéancier suivant susceptible de variations compte tenu des aléas ou autre pouvant survenir :
 - 2015 : 103 000,00 euros.

10. Les frais notariés, estimés à 4 500 euros, afférent aux modifications du bail emphytéotique entre la Ville de Lyon et la SACVL, seront pris en charge sur le budget de la Ville de Lyon et imputés à la nature comptable 6226, fonction 020, de l'opération FONCESSI, du programme FONCIERVDL.

11. Les modifications (entrée, sortie et régularisation) apportées au patrimoine de la Ville de Lyon seront réalisées conformément aux dispositions budgétaire et comptable de la M14, comme suit :

Etat	N° d'inventaire	Désignation	Surface de l'EI m ²	Compte nature	Montant €	Observations
Modification	09241T001	Terrain (espace public et garage enterré sur 3 niveaux)	2 319,00	2115	/	N° inventaire suite à l'établissement d'un EDDV.
Régularisation	09241V001	Volume 1 - tréfonds	2 319,00	2138		
Régularisation	09241V002	Volume 2 - garage	2 382,00	248		BE du 28/11/2002 - SACVL
Régularisation	09241V003	Volume 3 - forum	2 319,00	2138		
Sortie	09107A001	Lots de copropriétés (1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 7 - 8)	2 708,00	21318	1 680 000,00	Cession au profit de la SERL
Entrée	09107V001	Volume 1 – rampes d'accès au garage	/	2138	50 000,00	Acquisition à la SERL et mise à disposition par BE au profit de la SACVL
Entrée	09107V002	Volume 2 – tréfonds, élévation y compris la dalle, les escaliers de part et d'autres	/	2138	50 000,00	Acquisition à la SERL
Entrée	09107V001	Frais notariés volume 1 – rampes d'accès au garage	/	2138	1 500,00	
Entrée	09107V002	Frais notariés - volume 2 - tréfonds, élévation y compris la dalle, les escaliers de part et d'autres	/	2138	1 500,00	

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

N. GAY