

VILLE  DE LYON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2016/1962

Lyon 9e – Mise à disposition par bail emphytéotique au profit de la société NOAHO d'un volume nécessaire à la réalisation d'un parking dans le sous-sol d'un bâtiment communal appartenant à la Ville de Lyon sis place du Marché – rue des Bains – EI 09037 – N° d'inventaire 09037 V 002

Direction Centrale de l'Immobilier

**Rapporteur :** Mme GAY Nicole

**SEANCE DU 14 MARS 2016**

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 17 MARS 2016

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 7 MARS 2016

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 15 MARS 2016

**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, Mme REYNAUD, M. LE FAOU, Mme RIVOIRE, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. GRABER, Mme FRIH, M. DAVID, Mme NACHURY, Mme LEVY, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme PICOT, Mme BERRA, M. BERAT, M. TOURAINE, M. COULON, Mme FONDEUR, Mme BURILLON, M. PELAEZ, M. LEVY, 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 GRANJON, M. REMY, M. BERNARD, M. BOUDOT, Mme MADELEINE, Mme BAUME

**ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS** : M. DURAND (pouvoir à M. RUDIGOZ), M. FENECH (pouvoir à M. GUILLAND), Mme SERVIEN (pouvoir à Mme CONDEMINE), M. BRAILLARD (pouvoir à M. BERNARD), Mme HOBERT (pouvoir à Mme FRIH), Mme PERRIN-GILBERT (pouvoir à M. REMY)

**ABSENTS NON EXCUSES** :

2016/1962 - LYON 9E – MISE A DISPOSITION PAR BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT DE LA SOCIETE NOAHO D'UN VOLUME NECESSAIRE A LA REALISATION D'UN PARKING DANS LE SOUS-SOL D'UN BATIMENT COMMUNAL APPARTENANT A LA VILLE DE LYON SIS PLACE DU MARCHE – RUE DES BAINS – EI 09037 – N° D'INVENTAIRE 09037 V 002 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 24 février 2016 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

La Ville de Lyon est propriétaire d'un bâtiment public sis place du Marché – rue des Bains à Lyon 9<sup>e</sup> sur une parcelle de terrain cadastrée BL 222, d'une superficie de 1 401 m<sup>2</sup> et relevant de son domaine public.

La société NOAHO, qui a été retenue lors d'une consultation lancée par la Métropole de Lyon pour la construction d'un programme de logements avec locaux commerciaux en rez-de-chaussée avec façade sur la rue des Tanneurs, a sollicité de la Ville de Lyon la mise à disposition du sous-sol du bâtiment communal, aujourd'hui vacant, afin d'y aménager un parc de stationnement.

Un compromis de bail emphytéotique a donc été régularisé entre la Ville de Lyon et la société NOAHO, le 30 août 2013.

Cependant, dans un courrier en date du 19 juin 2015, la société NOAHO a sollicité de la Ville de Lyon l'extension de l'aménagement du sous-sol du bâtiment communal, suite aux difficultés techniques importantes quant à la création d'un sous-sol dans le cadre de son opération de construction de logements voisine réalisée impasse des Tanneurs.

Pour votre parfaite information, le bail portait initialement sur une surface d'environ 500 m<sup>2</sup> avec 15 places de stationnement. Aujourd'hui, la mise à disposition porterait sur une surface d'environ 1 038 m<sup>2</sup> afin d'y aménager 22 places de stationnement.

Afin d'assurer une indépendance fonctionnelle de l'ensemble immobilier, il a été procédé à l'établissement d'un Etat Descriptif de Division en Volumes sur une assiette limitée à la partie du sous-sol concernée par le parking, à la rampe d'accès extérieure qui y mène et à un ascenseur à créer par la société NOAHO, coté place du Marché. Il résulte de ce qui précède un découpage en trois volumes distincts :

- Volume 1 « MACRO-VOLUME VDL » comprenant :

- la totalité du bâtiment municipal à l'exception d'une partie du sous-sol aménagée en parc de stationnement et sa gaine de ventilation (volumes 2 et 3) ;

- des espaces extérieurs en façades du bâtiment au-dessus de grilles couvrant des courettes anglaises ;
- une partie de l'accès piétons passant au-dessus de la rampe d'accès au sous-sol (y compris la dalle) ;
- la totalité du tréfonds de l'assiette foncière de la division en volumes.

- Volume 2 « STATIONNEMENTS ET RAMPE » comprenant :

- une partie du sous-sol du bâtiment à usage de parc de stationnement ;
- une extension à créer au niveau rez-de-chaussée et sous-sol qui accueillera un ascenseur desservant directement le parc de stationnement depuis l'extérieur côté place du Marché ;
- une gaine de ventilation du sous-sol traversant le bâtiment jusqu'en toiture-terrasse ;
- la rampe extérieure d'accès véhicules et piétons au sous-sol depuis la rue des Bains y compris ses murs de soutènement.

- Volume 3 « EMPLACEMENT VDL/AIRE DE STOCKAGE VDL » comprenant une partie du parc de stationnement au sous-sol constitué d'un emplacement réservé au stationnement et à du stockage communicant par une porte avec le sous-sol du bâtiment municipal.

Le volume n° 2 dispose ainsi de ses propres accès depuis la rue des Bains ou la place du Marché. C'est sur ce volume que portera le bail emphytéotique.

En raison de la superposition et de l'imbrication des volumes composant ce tènement immobilier, chaque propriétaire des ouvrages qui y sont inclus devra respecter les servitudes générales telles que décrites dans l'Etat Descriptif de Division en Volumes susmentionné.

Seront en outre constituées, tant dans l'Etat Descriptif de Division en Volumes que dans le bail emphytéotique, toutes les servitudes nécessaires à la coexistence de chaque volume, de façon à permettre un accès réciproque nécessaire à l'entretien des équipements leur appartenant (gainés, réseaux, canalisations, pompe de relevage, etc.) et situés sur un autre volume.

Par ailleurs, certaines servitudes particulières ont été prévues dans l'Etat Descriptif de Division en Volumes :

- Servitude 1 : le volume 2 est grevé au profit du volume 3 d'une servitude de passage véhicules automobiles pour la desserte de la place de stationnement et de l'aire de stockage (volume 3) par la rampe d'accès et la circulation du parc de stationnement du sous-sol ; cette servitude est réelle et perpétuelle. En contrepartie de cette servitude, les frais d'entretien et de réfection de la rampe d'accès voitures au parc de stationnement et les frais d'entretien, de réparation et de remplacement du portail d'entrée et des équipements spécifiques du parc de stationnement, à l'exception de l'ascenseur dont le propriétaire du volume 3 n'a pas l'utilité, seront répartis entre les volumes 2 et 3 proportionnellement à leur nombre respectif d'emplacements de stationnement.

- Servitude 2 : le volume 1 est grevé au profit du volume 2 d'une servitude d'accès ponctuel à la toiture terrasse du bâtiment municipal pour l'entretien de la gaine de ventilation du parc de stationnement ; cette servitude est réelle, perpétuelle et gratuite.

- Servitude 3 : le volume 1 est grevé au profit du volume 2 d'une servitude de passage pour issue de secours du parking par la cage d'escalier du bâtiment municipal donnant sur la rue du Chapeau Rouge ; cette servitude est réelle, perpétuelle et gratuite.

- Servitude 4 : le volume 2 est grevé au profit du volume 1 d'une servitude de passage piétons pour accès au local stockage ; cette servitude est réelle, perpétuelle et gratuite.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, stipulées à titre perpétuel et réel, chacun des volumes pourra être considéré à l'égard de l'autre comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement, et ceci sans aucune indemnité.

Compte tenu de l'autonomie globale des différents volumes et de l'absence d'équipements communs, il ne sera pas constitué d'association syndicale libre.

Il vous est donc proposé de mettre à disposition, par bail emphytéotique, le volume n° 2 du bâtiment communal au profit de la société NOAHO, aux conditions suivantes :

- durée du bail : 30 ans ;
- droit d'entrée : 120 000 € ;
- redevance : néant ;
- travaux : le coût des travaux d'aménagement du parking à la charge du preneur est estimé à 172 000 € HT, y compris les frais de maîtrise d'œuvre ;
- en fin de bail : retour du bien et des constructions réalisées dans le patrimoine de la Ville de Lyon, sans indemnité.

Ces conditions ont été admises par France Domaine dans son avis n° 2015-389L2972 en date du 22 décembre 2015.

Il est précisé que la Ville de Lyon bénéficiera dans le parking d'un emplacement pour stationnement et aire de stockage qui constituera le volume n° 3.

Les frais d'actes notariés ainsi que les frais de division en volumes seront pris en charge par la société NOAHO.

Enfin, ce bâtiment relevant du domaine public communal, il est proposé de prononcer le déclassement du domaine public le volume n° 2, suite à sa désaffectation par arrêté du 4 février 2016.

Vu l'Etat Descriptif de Division en Volumes ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 22 décembre 2015 ;

Vu le projet d'avenant n°2 au compromis de bail emphytéotique du 30 août 2013 ;

Vu le projet de bail emphytéotique authentique ;

Vu l'arrêté de désaffectation en date du 4 février 2016 ;

Vu l'avis favorable de M. le Maire du 9<sup>e</sup> arrondissement en date du 4 février 2016 ;

Vu l'avis du Conseil du 9<sup>e</sup> arrondissement ;

Oùï l'avis de la commission Immobilier, Bâtiments ;

### DELIBERE

1. Le Conseil municipal prononce le déclassement du volume n° 2 du domaine public communal.

2. La mise à disposition par bail emphytéotique du volume n° 2 de l'immeuble sis 3 place du Marché – 4 rue des Bains, aux conditions précitées et au profit de la société NOAHO, est approuvée.

3. M. le Maire est autorisé à signer l'Etat Descriptif de Division en Volumes, l'avenant n° 2 au compromis de bail emphytéotique du 30 août 2013, l'acte authentique à intervenir ainsi que tout document y afférent.

4. La recette liée à ce bail emphytéotique sera inscrite au budget de la Ville de Lyon et imputée à la nature comptable 752, fonction 71, de l'opération RECETDOM, du programme GESTPATRIM.

5. La modification apportée au patrimoine de la Ville de Lyon sera réalisée conformément aux dispositions budgétaire et comptable de la M14, comme suit :

Etat	N° d'inventaire	Désignation	Ancienne superficie m <sup>2</sup>	Nouvelle superficie m <sup>2</sup>	Observations
Modification	09037T002-01	Terrain (parcelle BL 223)	6 510,00	5 109,00	La parcelle BL 166 a fait l'objet d'une division en 2 parcelles BL 223 et BL 222, terrain d'assiette du volume 2.

  

Etat	N° d'inventaire	Désignation	Compte nature	Observations
Suppression	09037B000	Centre administratif	21311	Ce numéro est archivé. Il a fait l'objet d'une division en 3 volumes

<b>Etat</b>	<b>N° d'inventaire</b>	<b>Désignation</b>	<b>Compte nature</b>	<b>Surface m²</b>	<b>Observations</b>
Création	09037V001	Volume 1 – bâtiment municipal et tréfonds	2132	2 814,00	Surface du bâtiment
Création	09037V002	Volume 2 – stationnements et rampe	248	1 308,00	Objet du bail emphytéotique
Création	09037V003	Volume 3 – emplacement de livraison	2132	54,00	

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

N. GAY