



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2016/2077

Lyon 2e - Convention d'occupation temporaire du domaine public avec droits réels consentie par la Ville de Lyon au profit de la Société GDSOL KAPPA, en vue de l'implantation et de l'exploitation d'une centrale photovoltaïque d'une puissance de 206 kWc sur le toit du Gymnase Chanfray sis 1 rue Casimir Périer et avenant n° 1 au bail emphytéotique du 20 novembre 1996 entre la Ville de Lyon et la Métropole de Lyon – EI 02173

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 25 AVRIL 2016

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 28 AVRIL 2016

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 11 AVRIL 2016

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 28 AVRIL 2016

DELIBERATION AFFICHEE LE : 4 MAI 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, M. DURAND, Mme REYNAUD, M. LE FAOU, Mme RIVOIRE, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, M. GRABER, Mme FRIH, M. DAVID, Mme NACHURY, Mme LEVY, M. BLACHE, Mme BALAS, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, M. PHILIP, Mme CHEVALLIER, Mme ROLLAND-VANNINI, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme PICOT, Mme BERRA, M. BERAT, M. TOURAINÉ, M. COULON, Mme FONDEUR, 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 BESSON (pouvoir à Mme GAY), M. FENECH (pouvoir à M. HAVARD), Mme BURILLON (pouvoir à Mme CONDEMINE)

ABSENTS NON EXCUSES : M. BRAILLARD

2016/2077 - LYON 2E - CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC AVEC DROITS REELS CONSENTIE PAR LA VILLE DE LYON AU PROFIT DE LA SOCIETE GDSOL KAPPA, EN VUE DE L'IMPLANTATION ET DE L'EXPLOITATION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE D'UNE PUISSANCE DE 206 KWC SUR LE TOIT DU GYMNASE CHANFRAY SIS 1 RUE CASIMIR PERIER ET AVENANT N° 1 AU BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 20 NOVEMBRE 1996 ENTRE LA VILLE DE LYON ET LA METROPOLE DE LYON – EI 02173 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 5 avril 2016 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Depuis 2011, le Grand Lyon a engagé en partenariat avec la SPL Lyon Confluence et la New Energy and industrial technology Development Organization (le NEDO) agence publique japonaise, sur le territoire de la Confluence, une zone d'expérimentation pour la mise en œuvre d'un démonstrateur «smart community» comportant plusieurs volets liés au développement de l'efficacité énergétique. À cette occasion, le Grand Lyon a sollicité la Ville de Lyon pour identifier et désigner un site pilote pouvant supporter l'installation d'une centrale photovoltaïque sur le toit. C'est le gymnase Chanfray qui, après étude, est apparu comme un site pertinent pour cette expérimentation.

Ce gymnase relève du domaine public de la Métropole et a été donné à bail emphytéotique à la Ville de Lyon en date du 20 novembre 1996 pour 99 ans. L'objet du bail impose l'utilisation des biens à un usage exclusif de gymnase. En conséquence, pour permettre l'installation de cette centrale, il est nécessaire de procéder à la signature d'un avenant au bail portant à la fois sur les modifications de l'assiette et de l'objet, telles que décrites ci-après :

- Réduction l'emprise foncière du bien objet du bail.
- Division de la parcelle cadastrée section BC numéro 40 d'une contenance de 25 a 41 ca en deux nouvelles parcelles :
 - la parcelle cadastrée section BC numéro 332 lieudit « 18 rue Seguin » d'une contenance de 21a 05ca ;
 - la parcelle cadastrée section BC numéro 333 lieudit « 18 rue Seguin » d'une contenance de 4a 46 ca.
- Division de la parcelle cadastrée section BC numéro 51 d'une contenance de 6 a 54 ca en deux nouvelles parcelles :
 - la parcelle cadastrée section BC numéro 334 lieudit «18 rue Seguin» d'une contenance de 5a 76ca ;

- la parcelle cadastrée section BC numéro 335 lieudit «18 rue Seguin» d'une contenance de 78 ca.

L'emprise foncière du bail emphytéotique dont il s'agit est désormais constitué par les parcelles cadastrées section BC :

- numéro 332 lieudit «18 rue Seguin» d'une contenance de 21a 05ca ;
- numéro 334 lieudit «18 rue Seguin» d'une contenance de 5a 76ca.

- Modification de l'objet du bail

L'objet du bail tel que défini dans l'avenant dont il s'agit est le suivant :

« Par dérogation à ce qui précède, la toiture du bâtiment pourra être affectée par la Ville ou l'un de ses ayants-droits à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque ».

Au printemps 2014, la Ville de Lyon a donc lancé une consultation sur la base d'un cahier des charges pour retenir la candidature du prestataire GDSOL KAPPA. Par délibération n° 2014/500 du 22 septembre 2014, vous avez autorisé par le biais d'une première convention d'occupation temporaire du domaine public sans droit réel, la mise à disposition du toit du gymnase pour permettre à l'entreprise GDSOL KAPPA d'engager l'ensemble des démarches y compris les demandes de subventions nécessaires.

Avant d'engager la deuxième phase du projet, il a été nécessaire pour assurer l'indépendance fonctionnelle de l'ensemble immobilier, d'établir un état descriptif de division en volumes (EDDV). Cette division a pour effet d'isoler et d'individualiser le volume mis à disposition à GDSOL KAPPA et d'éviter ainsi tout risque hypothécaire sur le reste du gymnase et de son terrain.

L'ensemble immobilier est divisé en deux volumes décrits comme suit :

- Le volume 1 est constitué des parties 1a-1b-1c comprenant :

- la totalité du tréfonds de l'assiette foncière de la division ;
- le sous-sol comprenant les fondations ;
- au rez-de-chaussée, une aire de sport et des locaux annexes dont une partie se situe dans le bâtiment R0 côté Ouest (local matériel, vestiaires, sanitaires, etc.) et un espace libre extérieur côté Ouest ;
 - en étage côté Nord-Ouest et Sud-Ouest : des bureaux, une salle de réunion, la chaufferie, le vide sur l'aire de sport, la charpente métallique et les supports bac acier vide sur les espaces extérieurs et sur le bâtiment R0 côté Ouest ;
 - en toiture : l'élévation sur les espaces extérieurs et le bâtiment R0 côté Ouest, la petite terrasse côté Nord-Est et la grande terrasse triangulaire côté Sud-Ouest ; élévation au-dessus.

- Le volume 2 est constitué de la partie 2 comprenant :

- L'espace destiné à recevoir la centrale photovoltaïque assurant l'étanchéité de la toiture, la production d'énergie, la toiture bac acier du gymnase, son isolant minéral, le support d'étanchéité et la membrane étanchéité ; élévation au-dessus.

La limite entre les deux volumes correspond à la sous-face du bac acier pour la partie de la toiture concernée.

Ces volumes sont grevés, pendant la durée de la mise à disposition seulement de servitudes générales d'appui, d'ancrage, d'accrochage, de vue, de prospect et de surplomb réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et à l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble.

Il est à préciser que le volume 1 est grevé au profit du volume 2, de huit servitudes particulières qui sont détaillées comme suit :

- servitude n° 1 : servitude d'appui du système photovoltaïque installé en toiture du bâtiment ;
- servitude n° 2 : d'accrochage des onduleurs et armoire TGBT ;
- servitude n° 3 : servitude de passage ponctuel des piétons pour l'accès et l'entretien de la centrale ;
- servitude n° 4 : servitude de passage de câbles entre la centrale et le point de livraison ;
- servitude n° 5 : servitude d'accrochage de l'échelle ;
- servitude n° 6 : servitude de stationnement ponctuel ;
- servitude n° 7 : servitude non altius tollendi sur le volume 1 afin d'éviter une nouvelle construction ;
- servitude n° 8 : servitude d'écoulement des eaux pluviales de la toiture du bâtiment.

Il est à préciser que le volume 2 est grevé au profit du volume 1, de deux servitudes particulières qui sont détaillées comme suit :

- servitude n° 1 : servitude d'accès à la toiture par l'échelle installée par l'opérateur pour l'entretien des VMC et des terrasses du gymnase ;
- servitude n° 2 : servitude de présence de 4 tourelles VMV et de grilles et de descentes d'eaux pluviales appartenant à la Ville de Lyon, situées en toiture du bâtiment.

Les caractéristiques techniques du projet consistent dans l'installation de 630 modules photovoltaïques d'une puissance unitaire de 327 Wc, soit une puissance de 206.01 kWc sur la toiture du Gymnase Chanfray (1 060 m²). L'étanchéité sera déposée et remplacée par une membrane synthétique SIKAPLAN 15G. Les panneaux seront fixés à la membrane par l'intermédiaire du système d'intégration SUNOVA MCG1.1 car la nature du complexe d'étanchéité actuel (isolant et étanchéité) ne permet pas l'installation du système

photovoltaïque en l'état. Il sera nécessaire de déposer l'étanchéité actuelle et de renforcer l'isolant existant afin d'être compatible (classe C).

Les panneaux photovoltaïques seront raccordés quant à eux sur des onduleurs Power one.

La réalisation de la centrale photovoltaïque était conditionnée par l'obtention d'un tarif de rachat de l'électricité fixé à l'issue de l'appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE) et par l'obtention d'une subvention ECOCITE. Ces conditions étant aujourd'hui levées, le plan de financement est désormais consolidé.

Les travaux pourront être engagés selon les conditions de la mise à disposition de la toiture décrites ci-dessous :

- convention d'occupation temporaire du domaine public avec droits réels ;
- mise à disposition du volume 2 représentant une superficie de 1 060 m² ;
- durée : 21 ans avec possibilité de prolonger de 5 ans ;
- mise à disposition à titre onéreux : la redevance est composée pour les 20 premières années d'occupation d'une part fixe de 1 500 € HT par an (soit 1.04 €/m²/an) et d'une part variable représentant 1.5 % du chiffre d'affaires. À partir de la 21^e année et jusqu'au terme de la convention la redevance sera de 3 % du chiffre d'affaires ;
- aux termes de la convention, la Ville aura le choix de demander le démantèlement de ladite installation avec la remise en état initial du toit par le preneur et à ses frais ou bien la possibilité de demander le transfert de la centrale photovoltaïque.

Les frais d'acte notarié seront pris en charge par moitié entre GDSOL KAPPA et la Ville de Lyon.

Vu la délibération n° 2014/500 du 22 septembre 2014 ;

Vu l'avenant n° 1 au bail emphytéotique du 8 août 1984 ;

Vu l'état descriptif de division en volume ;

Vu ladite convention avec droits réels établie par acte notarié ;

M. le Maire du 2^e arrondissement ayant été consulté par courrier en date du 31 mars 2016 ;

Vu l'avis du Conseil du 2^e arrondissement ;

Où l'avis de la commission Immobilier, Bâtiments ;

1. L'avenant n° 1 au bail emphytéotique du 8 août 1984 susvisé, établi entre la Ville de Lyon et le Métropole de Lyon, est approuvé.

2. M. le Maire est autorisé à signer ledit avenant, ainsi que tout document y afférent.

3. L'état descriptif composé de deux volumes et dépendant d'un ensemble immobilier situé 1 rue Casimir Perrier est approuvé.

4. M. le Maire est autorisé à signer l'acte authentique à intervenir ainsi que tout document afférent à cet état descriptif de division en volumes et à la constitution de servitudes nécessaires à cette mise à disposition.

5. La convention d'occupation temporaire du domaine public avec droits réels relative à la mise à disposition, à titre onéreux, du toit du Gymnase Chanfray sis 1 rue Casimir Périer à Lyon 2^e, en vue de l'installation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque, par la Ville de Lyon au profit de la société GDSOL KAPPA aux conditions précitées, est approuvée.

6. M. le Maire est autorisé à signer ladite convention et tout document y afférent.

7. Les frais notariés 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.

8. La recette concernant la redevance dans sa part fixe et sa part variable sera inscrite au budget de la Ville de Lyon et imputée à la nature comptable 70878, fonction 020 de l'opération LOCACHAR du programme GESMOYIMMO.

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

N. GAY