



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2016/2556

Lyon 3e - Acquisition en VEFA auprès de la société Bouygues Immobilier d'un volume brut de béton à usage d'Équipement d'Accueil Jeunes Enfants situé 37 rue Desaix - EI 03428 - N° d'inventaire 03428 V 001 - Opération 03428001 – Lancement et affectation d'une partie de l'AP 2015-1 "Aménagements Enfance PEP 2015-2020", programme 00002 - Désignation d'un représentant

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2016

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 15 NOVEMBRE 2016

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 4 NOVEMBRE 2016

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 15 NOVEMBRE 2016

DELIBERATION AFFICHEE LE : 23 NOVEMBRE 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, Mme RIVOIRE, Mme RABATEL, M. CUCHERAT, Mme BESSON, M. GRABER, 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, 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. 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 : M. LE FAOU (pouvoir à M. GRABER), Mme FRIH (pouvoir à M. CUCHERAT), M. FENECH (pouvoir à Mme de LAVERNEE), Mme BERRA (pouvoir à M. BERAT)

ABSENTS NON EXCUSES : M. BRAILLARD

2016/2556 - LYON 3E - ACQUISITION EN VEFA AUPRES DE LA SOCIETE BOUYGUES IMMOBILIER D'UN VOLUME BRUT DE BETON A USAGE D'EQUIPEMENT D'ACCUEIL JEUNES ENFANTS SITUE 37 RUE DESAIX - EI 03428 - N° D'INVENTAIRE 03428 V 001 - OPERATION 03428001 – LANCEMENT ET AFFECTATION D'UNE PARTIE DE L'AP 2015-1 "AMENAGEMENTS ENFANCE PEP 2015-2020", PROGRAMME 00002 - DESIGNATION D'UN REPRESENTANT (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 21 octobre 2016 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par délibération n° 2015/1195 du 9 juillet 2015, vous avez approuvé le plan d'équipement pluriannuel de la Ville de Lyon qui comprend le projet « crèche Desaix : relocalisation ».

Par délibération n° 2016/2144 du 6 juin 2016, vous avez approuvé l'actualisation des Autorisations de programme dont celle n° 2015-1 « Aménagements Enfance PEP 2015-2020 » », programme 00002 « Enfance ».

L'EAJE « la ronde enfantine » occupe des locaux situés sur un terrain propriété de la Métropole 1 rue Desaix à Lyon 3^e. Dans le cadre du projet urbain Part-Dieu, ce terrain est destiné à évoluer.

Dans ce contexte, la Ville de Lyon a souhaité procéder à la relocalisation de cet équipement constitué de préfabriqués devenus vétustes et aménager une nouvelle structure d'une capacité de 36 berceaux au pied d'un immeuble à construire.

Le choix de la municipalité s'est porté sur un projet dit « l'Ilot Desaix » mené dans le cadre du développement « du Grand Projet Part-Dieu ».

Ce projet d'ensemble allie la diversification de l'offre immobilière, la création de nouveaux espaces à usage du public et la valorisation de la résidence Desaix existante, en vue de révéler l'héritage urbain et architectural du quartier.

L'assiette foncière de ce dernier dépend des parcelles cadastrées sous les numéros 14 et 94 de la section AR pour une contenance globale de 13 184 m².

Compte tenu de la configuration du projet, de la nature et de la destination différente des constructions existantes et de celles à réaliser, des équipements publics qui seront mis en place et de l'imbrication des sous-sols, ce tènement est placé sous le régime de la division en volumes.

Le présent rapport a pour objet d'approuver l'acquisition, sous forme de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), du volume numéro 20 tel que décrit dans l'état descriptif de division en volumes du tènement dénommé l'Ilot Desaix situé à Lyon 3^e, au cœur du quartier de la Part-Dieu, à l'angle de la rue des Cuirassiers et de la rue Desaix.

L'EAJE Desaix se positionne dans la partie Sud du programme de construction et d'aménagement du site réalisé par la société Bouygues immobilier, composé de 3 bâtiments

répartis en Bâtiment A, B et C à usage d'activités, de résidence de tourisme, de commerces, de bureaux et de logements et d'équipement public.

Le volume, destiné à la Ville de Lyon est situé dans le bâtiment B, constitué d'un socle de commerces sur rez-de-chaussée et mezzanine, et de deux cages d'escaliers portant des logements et une résidence de tourisme.

Il est désigné de la manière suivante :

➤ **Volume numéro 20 : crèche et son espace extérieur**

Ce volume consiste en un volume immatériel et droits à construire qui y sont attachés dépendant du tènement sus-désigné, comprenant une partie du niveau du rez-de-chaussée des bâtiments B1 et B2 destiné à la réalisation d'un local à usage de crèche et un espace extérieur situé côté espaces collectifs à usage public.

Il est constitué des parties 20c ,20d, 20e, 20f et 20g.

Il totalise une surface utile de 539,80 m² pour la crèche et 237 m² environ d'espace extérieur.

Il est prévu que la livraison du volume brut de béton, fluides en attente, hors vitrines, hors réalisation des aménagements du jardin intervienne au 31 janvier 2018 hors causes légitimes de suspension du délai telles que prévues à l'acte, afin de permettre le lancement des travaux d'aménagements intérieurs et extérieurs du volume EAJE.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé d'approuver l'acquisition en VEFA auprès de la société Bouygues Immobilier, du volume 20 sus décrit au prix de 918 000 euros HT auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuel de 20 %, soit 1 101 600 TTC euros, conformément aux conditions figurant au projet d'acte de VEFA, joint au rapport, ainsi qu'à l'avis de France Domaine en date du 23 juin 2016.

Ce prix sera payable conformément à l'échéancier suivant :

- 20 % du prix de vente exigible à la signature de l'acte authentique payable dans les 30 jours à réception d'une copie de l'acte authentique non revêtu des mentions de publicité foncières, soit 220 320,00 euros ;
- 15 % du prix de vente à l'achèvement des fondations, soit 165 240,00 euros ;
- 15 % du prix de vente à l'achèvement du plancher, soit 165 240,00 euros ;
- 20 % du prix de vente à la mise hors d'eau, soit 220 320,00 euros ;
- 25 % du prix de vente à l'achèvement des biens vendus, soit 275 400,00 euros ;
- 3,5 % du prix de vente à la livraison des biens, soit 38 556,00 euros ;
- 1 % du prix de vente à la levée des réserves, soit 11 016,00 euros ;
- 0,5% du prix de vente à l'obtention de la conformité, soit 5 508,00 euros.

Il convient de préciser que les frais notariés seront pris en charge par la Ville de Lyon.

Les constructions comprises dans l'emprise du volume numéro 20 seront réputées achevées conformément au sens du présent contrat de vente lorsqu'elles auront atteint le stade « brut de béton, fluides en attente, hors vitrines, hors réalisation des aménagements du jardin »,

la Ville de Lyon conservant à sa charge les travaux d'aménagements tant intérieurs qu'extérieurs compris dans le volume. Il est à noter que le volume concerné ne comprend aucun stationnement pour véhicules.

Enfin, il est précisé que l'état descriptif de division en volumes a été complété d'un cahier des charges définissant d'une part, les servitudes induites par la division volumétrique et d'autre part, la répartition des charges collectives générales et des charges collectives particulières entre les propriétaires ainsi que d'une association syndicale libre regroupant les propriétaires de volumes.

Ainsi, et conformément au cahier des charges susvisé, sont ainsi constituées dans le cadre de cette acquisition, des servitudes générales relatives aux canalisations, gaines, réseaux divers, d'accès, ainsi que les servitudes particulières suivantes :

- Servitude liée à l'usage commun du local opérateur : servitude à titre réel, perpétuel et gratuit, d'usage partagé du local opérateur situé au 1^{er} sous-sol de la cage A1 du bat A grevant le volume 23 (fonds servant) au profit des volumes 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 (fonds dominant).

- Servitude liée à l'usage commun des surpresseurs : servitude à titre réel, perpétuel et gratuit d'usage partagé du surpresseur situé dans le volume 36, grevant le volume 36 (fonds servant) au profit des volumes 20, 27, 28, 32, 33 (fonds dominant).

Une association syndicale libre dénommée « Association Syndicale Libre de l'ilot Desaix à Lyon 3^e » est constituée entre les propriétaires des différents volumes ayant notamment pour objet l'acquisition et la gestion et l'entretien des volumes d'emprise des ouvrages, locaux espaces aménagements et équipements d'usage communs à tout ou partie des propriétaires et occupants de l'ensemble immobilier. La Ville de Lyon en tant que co-volumiste est membre de plein droit de cette ASL par le seul fait de son acquisition.

A ce titre, elle s'engage à exécuter toutes les clauses et conditions contenues dans les statuts de l'association syndicale libre ainsi constituée et s'acquitter des charges y afférent suivant les clés de répartition fixées par le cahier des charges et les statuts.

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 association syndicale libre.

L'acquisition en VEFA « volume 20 crèche et son espace extérieur » pour 918 000 HT soit euros 1 101 600 TTC ainsi que les frais notariés estimés à 14 300 euros sont à financer par affectation d'une partie de l'autorisation de programme 2015-1 « Aménagements Enfance PEP 2015-2020 », programme 00002 « Enfance ».

Vu les délibérations n° 2015/1195 du 9 juillet 2015 et n° 2016/2144 du 6 juin 2016 ;

Vu le projet d'acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ;

Vu l'avis de France Domaine du 23 juin 2016 ;

Vu l'Etat descriptif de division en volumes, le cahier des charges et les statuts de l'ASL ;

M. le Maire du 3^e arrondissement ayant été consulté par courrier du 7 octobre 2016 ;

Vu l'avis du Conseil du 3^e arrondissement ;

Oui l'avis de la commission Immobilier, Bâtiments ;

DELIBERE

1. L'acquisition en VEFA à la société Bouygues immobilier du volume 20 dépendant de l'ensemble immobilier dénommé « L'ilot Desaix » tel que précédemment décrit, aux conditions susvisées est approuvée.

2. M. le Maire est autorisé à signer l'acte d'acquisition en VEFA à intervenir ainsi que tout document afférent à cette opération.

3. La Ville de Lyon est autorisée à adhérer à l'Association syndicale libre dénommée « Association Syndicale Libre de l'Ilot Desaix à Lyon 3^e ».

4. Mme Nicole GAY est désignée par l'assemblée délibérante pour représenter la Ville de Lyon à l'assemblée générale de l'association et est autorisé à donner mandat à un fonctionnaire pour le représenter en cas d'absence.

5. Cette opération n° 03428001 ainsi que les frais notariés sont à financer par affectation d'une partie de l'AP 2015-1 «Aménagements Enfance PEP 2015-2020 », programme 00002 « Enfance ».

6. Conformément aux dispositions arrêtées au plan d'équipement pluriannuel, la dépense en résultant, à laquelle s'ajoutent les frais notariés, estimée à 1 115 900 euros TTC, sera financée à partir des crédits de paiements inscrits ou à inscrire au budget de la Ville de Lyon, sur le programme n° 00002, AP 2015-1 et sera imputée sur les chapitres 21 et 23, fonction 64, opération 03428001 selon la décomposition de l'échéancier prévisionnel suivant, susceptible de variations, compte tenu des aléas pouvant survenir :

De 2016 à 2018 :

- 20 % du prix de vente exigible à la signature de l'acte authentique payable dans les 30 jours la réception d'une copie de l'acte authentique non revêtu des mentions de publicité foncières, soit 220 320,00 euros ;
- 15 % du prix de vente à l'achèvement des fondations, soit 165 240,00 euros ;
- 15 % du prix de vente à l'achèvement du plancher, soit 165 240,00 euros ;
- 20 % du prix de vente à la mise hors d'eau, soit 220 320,00 euros ;
- 25 % du prix de vente à l'achèvement des biens vendus, soit 275 400,00 euros ;
- 3,5 % du prix de vente à la livraison des biens, soit 38 556,00 euros ;
- 1 % du prix de vente à la levée des réserves, soit 11 016,00 euros ;
- 0,5 % du prix de vente à l'obtention de la conformité, soit 5 508,00 euros.

Soit :

- année 2016 : 235 000 €;

- année 2017 : 880 900 €

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

N° inventaire	Désignation	Surface m ²	Compte nature	Montant €	Observations
03428 V001	Volume 20 comprenant une crèche et son espace extérieur	539,80 237,00	238-21318	1 101 600,00	
03428 V001	Frais notariés	/	238-21318	14 300,00	

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

Nicole GAY