



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2019/4858

Lyon 9e - ZAC de la Duchère - Acquisition par la Ville de Lyon à la SERL de parcelles de terrains et remise de volumes - Approbation du modificatif à l'EDDV du 23 septembre 2002 - Modification du bail emphytéotique du 28 novembre 2002 passé entre la Ville de Lyon et la SACVL - 225 - 226 avenue du plateau - EI 09241 - N° inventaire 09241 T 001 - 09241 T 002-01 - 09241 V 001-09241 V 002 - 09241 V 003 - 09241 V 004 - 09241 V 005 - 09241 V 006 - 09241 V 007 - 09241 V 008 - 09241 V 009 - 09241 V 010 - 09241 V 011- 09241 V 012 - 09241 V 013 - Modification du numéro et du libellé de l'opération 09241001 (ex 09107001) - programme 00020

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 1 JUILLET 2019

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 3 JUILLET 2019

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 24 JUIN 2019

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 4 JUILLET 2019

DELIBERATION AFFICHEE LE : 4 JUILLET 2019

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. COLLOMB, M. KEPENEKIAN, Mme DOGNIN-SAUZE, M. BRUMM, Mme AIT MATEN, M. SECHERESSE, Mme GAY, M. CORAZZOL, Mme BOUZERDA, M. GRABER, Mme CONDEMINE, M. GIORDANO, Mme REYNAUD, M. CLAISSE, Mme RIVOIRE, M. DURAND, Mme RABATEL, M. LE FAOU, Mme BESSON, M. CUCHERAT, Mme FRIH, M. LEVY, M. DAVID, Mme NACHURY, Mme CROIZIER, 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 BRUGNERA, Mme PICOT, M. BRAILLARD, M. BERAT, M. TOURAINÉ, M. COULON, Mme FONDEUR, Mme BURILLON, M. PELAEZ, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, 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, Mme PERRIN-GILBERT, Mme GRANJON, M. REMY, M. BERNARD, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme LEVY (pouvoir à M. BROLIQUIER), Mme BERRA (pouvoir à M. DAVID), Mme MANOUKIAN, M. HAMELIN (pouvoir à Mme NACHURY), M. BOUDOT, Mme MADELEINE (pouvoir à Mme CROIZIER)

ABSENTS NON EXCUSES :

2019/4858 - LYON 9E - ZAC DE LA DUCHERE - ACQUISITION PAR LA VILLE DE LYON A LA SERL DE PARCELLES DE TERRAINS ET REMISE DE VOLUMES - APPROBATION DU MODIFICATIF A L'EDDV DU 23 SEPTEMBRE 2002 - MODIFICATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 28 NOVEMBRE 2002 PASSE ENTRE LA VILLE DE LYON ET LA SACVL - 225 - 226 AVENUE DU PLATEAU - EI 09241 - N° INVENTAIRE 09241 T 001 - 09241 T 002-01 - 09241 V 001- 09241 V 002 - 09241 V 003 - 09241 V 004 - 09241 V 005 - 09241 V 006 - 09241 V 007 - 09241 V 008 - 09241 V 009 - 09241 V 010 - 09241 V 011- 09241 V 012 - 09241 V 013 - MODIFICATION DU NUMERO ET DU LIBELLE DE L'OPERATION 09241001 (EX 09107001) - PROGRAMME 00020 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 14 juin 2019 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 « Acquisition de foncier ».

Par délibération n° 2019/4833 du 1^{er} juillet 2019, vous avez approuvé l'actualisation des autorisations de programme dans le cadre de la gestion financière du plan d'équipement pluriannuel de la ville, dont celle intitulée « Acquisitions foncières 2015-2020 », n° 2015-1, programme 00020.

Par délibération n° 2015/1152 du 1^{er} juin 2015, vous avez approuvé le lancement de l'opération n°09107001 « Acquisition de 2 volumes sis 225-226 avenue du Plateau à Lyon 9^{ème} » ainsi que l'affectation d'une partie de l'AP n°2015-1, programme 00020.

La Ville de Lyon est propriétaire au pied de la tour panoramique de la Duchère, 225-226 avenue du plateau à Lyon 9^{ème}, d'un ensemble immobilier complexe compris dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de la Duchère.

Cet ensemble comprend, un parking enterré ainsi qu'un espace public dénommé " le Forum", situé en partie supérieure de ce parking, sur la parcelle cadastrée AS 13 pour une contenance de 2 319 m².

Il a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes comprenant 3 volumes distincts, dont le volume 2 à usage de parking enterré est mis à disposition de la SACVL par bail emphytéotique en date du 28 novembre 2002 pour les besoins de stationnement résidentiel.

Il convient de rappeler que cet ensemble immobilier était également constitué de lots de copropriété, aujourd'hui démolis, dépendant d'un bâtiment de 4 niveaux et d'un sous-sol partiel, ayant constitué l'ancien centre administratif de la Duchère sur la parcelle cadastrée AS 92 pour une contenance de 1 228 m².

La Ville de Lyon était également propriétaire de 7 autres lots, dont les lots 1 et 2 qui constituaient notamment la rampe d'accès aux parkings souterrains sus visés. Ces deux

lots étaient aussi mis à disposition de la SACVL aux termes du bail emphytéotique précité.

Dans le cadre du programme de la ZAC Duchère, cet ensemble immobilier a fait l'objet d'importants travaux d'aménagement par la SERL, aménageur, comprenant la démolition de l'ancien centre administratif, la restructuration et l'agrandissement de l'espace public du parvis du Forum et le réaménagement des accès aux parkings souterrains, côté rue Albert Jacquard, par une voie nouvellement créée.

Par délibération n° 2015/1152 du 1 juin 2015, vous avez approuvé les phases successives de cette opération d'aménagement ainsi que les modalités juridiques et financières de leur réalisation telles que rappelées ci-après :

- Résiliation partielle du bail emphytéotique consenti par la ville à la SACVL le 28 novembre 2002 en ce qui concerne les lots 1 et 2 de copropriété.
- En vue de sa maîtrise foncière de l'ensemble de la copropriété :
 - cession par la Ville au profit de la SERL des lots de copropriété 1 et 2 au prix de 100 000 euros ;
 - cession par la Ville au profit de la SERL des lots de copropriété 3, 4, 5, 7, 8 au prix de 1 580 000 euros ;
- Réalisation d'un état descriptif de division en volumes par et aux frais de la SERL.
- Acquisition par la Ville des volumes correspondant aux nouvelles rampes d'accès aux parkings enterrés au prix de 100 000 euros.
- Modification du bail emphytéotique au profit de la SACVL en date du 28 novembre 2002 réintégrant à terme les volumes correspondant aux rampes d'accès aux parkings.

Suite à cette délibération, la résiliation partielle du bail emphytéotique précité a été actée le 30 juin 2015 et la cession par la Ville au profit de la SERL des lots de copropriété 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 réalisée par acte du 30 juin 2015.

Les travaux engagés par la SERL étant en cours d'achèvement, il convient de poursuivre les régularisations liées à cette opération conformément aux accords précédemment délibérés, mais en tenant également compte des évolutions inhérentes à la réalisation d'un tel projet et de ses répercussions sur les emprises foncières et la volumétrie pré existante. Il vous est par conséquent proposé d'approuver :

- L'acquisition par la Ville à la SERL des parcelles de terrains cadastrées AS 117 (pour 1 m²), AS 254 (pour 12 m²) et AS 283 (pour 456 m²), constituant l'extension de l'assiette de l'EDDV. L'assiette portait initialement sur la parcelle AS 13 pour une surface de 2 319 m² et représente désormais une superficie de 2 788m².
- La refonte de l'état descriptif d'acquisition en volumes (EDDV) existant constitué de 3 volumes, du fait de l'extension de l'assiette foncière aux parcelles susvisées. L'EDDV modifié comportera désormais 11 volumes dont seul le volume 1 reste inchangé.
- L'avenant au bail emphytéotique consenti à la SACVL en novembre 2002 intégrant les nouveaux volumes créés correspondant notamment aux nouvelles rampes d'accès aux parkings souterrains en remplacement des lots 1 et 2 précédemment cités.

Le bail emphytéotique portera désormais sur le volume 4 lequel remplace en partie le volume 2 qui est supprimé, sur le volume 7 lequel remplace en partie le volume 3 supprimé, et également sur les volumes 10 et 11 nouvellement intégrés.

Conformément aux accords arrêtés et précédemment approuvés, l'acquisition par la ville à la SERL des parcelles cadastrées AS 283, AS 117, et AS 254 servant d'assiette foncière aux volumes créés se fera au prix de 100 000 euros TTC sachant que le surplus de terrains cédé par la SERL à la Ville au titre de régularisation de limites foncières pour 92 m² (AS 117 de 1 m², AS 254 de 12 m² et une partie de la parcelle AS 283 est inclus dans ce montant de 100 000 euros.

Par ailleurs, il est noté l'existence d'un poste de transformation de courant électrique affecté à l'alimentation du réseau de distribution publique d'électricité dont les droits d'exploitation ont été consentis par la SERL à ENEDIS selon une convention en date du 7 février 2017.

Enfin, il est convenu que l'avenant au bail emphytéotique consenti à la SACVL, comprendra une clause spécifique concernant le montant du loyer applicable à compter du 1^{er} février 2027 lequel était initialement fixé à 36 587,76 euros par an hors révision indiciaire, étant précisé que la redevance actuelle s'élève à 1 524,49 euros.

Pour tenir compte du nouvel aménagement du parking et de l'impossibilité actuelle d'utiliser le 3^{ème} sous-sol, le loyer est recalculé au terme de la 26^{ème} année, en fonction du nombre de places de parkings réellement exploitables par l'emphytéote.

Ainsi il vous est proposé d'approuver le nouveau montant de loyer qui s'élèvera à 21 306 euros par an hors indexation, montant admis par France Domaine selon avis n° 2019-38910457 en date du 1^{er} avril 2019.

Ce montant pourra être revu en cas d'aménagement par la SACVL de l'accès au 3^{ème} sous-sol.

Suite à la modification de l'état descriptif de division en volumes présenté ci-dessous, l'acquisition de 2 volumes sis 225-226 avenue du Plateau à Lyon 9^{ème} délibérée au conseil municipal le 1^{er} juin 2015 et rattachée à l'ensemble immobilier n° 09107 concerne des parcelles de terrains servant d'assiette au modificatif de l'EDDV à rattacher à l'ensemble immobilier n° 09241.

Ainsi, le numéro et le libellé de l'opération délibérée au conseil municipal du 1^{er} juin 2015 en tant que 09107001 « acquisition de 2 volumes sis 225-226 avenue du Plateau à Lyon 9^{ème} » seront remplacés par le numéro 09241001 et le libellé « acquisition de parcelles de terrains et refonte des volumes sis 225-226 avenue du Plateau à Lyon 9^{ème} ».

Cette acquisition d'un montant de 100 000 euros TTC ainsi que les frais notariés estimés à 3 000 euros, seront à financer par affectation d'une partie de l'AP 2015-1 « acquisitions foncières 2015-2020 », programme 00020

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 les délibérations n° 2015 /1152 du 1^{er} juin 2015, n° 2015-1195 du 9 juillet 2015 et n° 2019/4833 du 1^{er} juillet 2019 ;

Vu le bail emphytéotique du 28 novembre 2002 ;

Vu l'acte de résiliation partielle du bail emphytéotique sus visé en date du 30 juin 2015 ;

Vu le projet d'EDDV modifiant l'EDDV du 23 septembre 2002 ;

Vu le projet d'acte de vente comprenant acquisition par la ville des parcelles de terrains susvisées ;

Vu le projet d'avenant au bail emphytéotique du 28 novembre 2002 ;

Vu l'avis de France Domaine n°2019-38910457 en date du 1^{er} avril 2019 ;

Vu l'avis favorable de Monsieur le Maire du 9^{ème} arrondissement du 24 avril 2019 ;

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

Où l'avis de la commission immobilier - bâtiments ;

DELIBERE

- 1- L'acquisition par la Ville de Lyon des parcelles de terrains supplémentaires cadastrées AS 117, AS 283, AS 254 pour une superficie de 469 m² correspondant à l'extension de l'assiette foncière à l'EDDV modifié au prix de 100 000 € TTC est approuvée.
- 2- Le modificatif de l'EDDV existant et l'aménagement des servitudes qui en sont la conséquence est approuvé.
- 3- L'avenant au bail emphytéotique passé entre la ville et la SACVL, aux conditions susvisées est approuvé.
- 4- Monsieur le Maire est autorisé à signer l'acte d'acquisition des parcelles, l'EDDV, l'avenant au bail emphytéotique à intervenir, aux conditions précitées ainsi que tout document afférent à cette opération.
- 5- Le numéro et le libellé de l'opération délibérée au conseil municipal du 1^{er} juin 2015 en tant que n° 09107001 « acquisition de 2 volumes sis 225-226 avenue du Plateau à Lyon 9^{ème} » seront remplacés par le numéro et libellé suivants 09241001 « acquisition de parcelles et refonte des volumes sis 225-226 avenue du Plateau à Lyon 9^{ème} ».
Cette acquisition ainsi que les frais notariés sont à financer par affectation d'une partie de l'AP n° 2015-1 « Acquisitions foncières 2015-2020 », programme n° 00020.
- 6- 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 paiements inscrits ou à inscrire sur le programme 00020 - AP n° 2015-1 « Acquisitions foncières 2015-2020 » - opération n° 09241001 « acquisition de parcelles et refonte des volumes sis 225-226, avenue du Plateau à Lyon 9^{ème} » et imputés aux chapitres 21 et autres –

fonction 820 selon l'échéancier suivant susceptible de variations compte tenu des aléas ou autre pouvant survenir :

- 2019 : 100 000,00 euros
- 2020 : 3 000,00 euros

7- 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.

8- 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 :

Les modifications de la délibération 2015/1152 sont annulées et remplacées comme suit hormis la cession des lots de copropriété – n° inventaire 09107A001 :

Etat	N° d'inventaire	Désignation	Surface de l'EI m²	Compte nature	Montant €	Observations
Régularisation	09241T001	Terrain (AS 13)	2 319,00	2115	/	
Entrée	09241T002-01	Terrain (parcelles AS 117-254-283)	469,00	2115	35 370,00	
Régularisation	09241V001	Volume 1 – tréfonds général (sous parcelle AS 13)	2 319,00	2138	/	
Sortie	09241V002	Volume 2 – garage ss forum		248	/	Volume scindé en 2 volumes (4 et 5)
Régularisation	09241V004	Volume 4 – garage ss forum AS 13		248	/	Remis à disposition de la SACVL par BE
Régularisation	09241V005	Volume 5 – Exédicule sortie de secours Est		2138	/	
Sortie	09241V003	Volume 3 – forum élévation générale	/	2138	/	Volume scindé en 2 volumes (6 et 7)
Régularisation	09241V006	Volume 6 – forum élévation générale	/	2138	/	
Régularisation	09241V007	Volume 7 – Edicule sortie piétonne Est	/	248	/	Remis à disposition de la SACVL par BE
Entrée	09241V008	Volume 8 - tréfonds (sous parcelles AS 254 et 117)	13,00	2138	980,00	
Entrée	09241V009	Volume 9 – tréfonds (sous parcelle 283)	455,00	2138	34 314,00	
Entrée	09241V010	Volume 10 – garage ss forum	13,00	248	980,00	Remis à disposition de la SACVL par BE
Entrée	09241V011	Volume 11 – garage ss forum	376,00	248	28 356,00	Remis à disposition de la SACVL par BE
Entrée	09241V012	Volume 12 – forum élévation générale	/	2138	0,00	
Entrée	09241V013	Volume 13 – forum élévation générale	/	2138	0,00	
Entrée	09241T002-01	Frais notariés - Terrain (parcelles AS 117-254-283)	469,00	2115	1 062,00	
Entrée	09241V008	Frais notariés - Volume 8 - tréfonds (sous parcelles AS 254 et 117)	13,00	2138	29,00	
Entrée	09241V009	Frais notariés -	455,00	2138	1 029,00	

Etat	N° d'inventaire	Désignation	Surface de l'EI m²	Compte nature	Montant €	Observations
		Volume 9 – tréfonds (sous parcelle 283)				
Entrée	09241V010	Frais notariés - Volume 10 – garage ss forum	13,00	248	29,00	
Entrée	09241V011	Frais notariés - Volume 11 – garage ss forum	376,00	248	851,00	
Entrée	09241V012	Frais notariés - Volume 12 – forum élévation général	/	2138	0,00	
Entrée	09241V013	Frais notariés - Volume 13 – forum élévation général	/	2138	0,00	

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

Nicole GAY