



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2020/5406

Lyon 9e - Acquisition d'un volume brut de béton auprès de Vilogia pour l'aménagement d'une crèche de 42 berceaux, 17 à 23 rue Jean Zay - EI 09349 - N° inventaire 09349 V 001 - Opération 09349001 "EAJE Gorge de Loup" - Lancement et affectation d'une partie de l'AP 2015-1 "Aménagement enfance 2015-2020", programme 00002

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : Mme GAY Nicole

SEANCE DU 27 JANVIER 2020

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 29 JANVIER 2020

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 20 JANVIER 2020

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

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 3 FEVRIER 2020

DELIBERATION AFFICHEE LE : 6 FEVRIER 2020

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 LEVY, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme BLEY, Mme CHEVALLIER, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme BRUGNERA, Mme PICOT, M. BRAILLARD, M. BERAT, M. TOURAINE, M. COULON, Mme FONDEUR, M. PELAEZ, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, Mme MANOUKIAN, 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, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme BALAS (pouvoir à M. GUILLAND), Mme SERVIEN (pouvoir à M. BRUMM), M. PHILIP (pouvoir à Mme RABATEL), Mme ROLLAND-VANNINI (pouvoir à M. MALESKI), Mme BERRA (pouvoir à Mme NACHURY), Mme BURILLON (pouvoir à Mme CONDEMINE), M. JULIEN-LAFERRIERE (pouvoir à Mme PICOT), M. BOUDOT

ABSENTS NON EXCUSES :

2020/5406 - LYON 9E - ACQUISITION D'UN VOLUME BRUT DE BETON AUPRES DE VILOGIA POUR L'AMENAGEMENT D'UNE CRECHE DE 42 BERCEAUX, 17 A 23 RUE JEAN ZAY - EI 09349 - N° INVENTAIRE 09349 V 001 - OPERATION 09349001 "EAJE GORGE DE LOUP" - LANCEMENT ET AFFECTATION D'UNE PARTIE DE L'AP 2015-1 "AMENAGEMENT ENFANCE 2015-2020", PROGRAMME 00002 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 15 janvier 2020 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 Joannès Masset : création ».

Par délibération n° 2020/5344 du 27 janvier 2020, vous avez approuvé l'actualisation des autorisations de programmes dans le cadre de la gestion financière du plan d'équipement pluriannuel de la Ville, dont celle intitulée « Aménagement enfance 2015-2020 », n° 2015-1, programme 00002.

Le développement du secteur de Vaise ces dernières années a mis en exergue la nécessité d'aménager une nouvelle crèche dans ce secteur du 9^{ème} arrondissement. L'opération menée par Vilogia SA d'HLM, dans le quartier Gorge de Loup, a retenu l'intérêt de la Ville de Lyon au regard de sa proximité immédiate avec le pôle d'échange multimodal et le groupe scolaire Jean Zay.

Vilogia SA d'HLM est propriétaire de la parcelle cadastrée CR 6, d'une surface de 21 720 m², sur laquelle est édifiée la résidence Jean Zay, sis 17 à 23 rue Jean Zay. Cette parcelle a été divisée en deux lots à bâtir et un reliquat bâti. Sur celui situé sur la partie Est du terrain d'assiette initial, d'une surface de 1 037 m², sera construit un bâtiment composé d'une résidence sociale pour jeunes actifs appelée « Izidom » et d'un local en rez-de-chaussée à aménager par la Ville de Lyon, pour créer une crèche de 42 berceaux. Cette crèche sera une crèche d'application, dispositif innovant permettant la collaboration de la direction de l'enfance avec un centre de formation des professionnels de la petite enfance.

Afin d'assurer une indépendance fonctionnelle au sein du bâtiment, celui-ci est placé sous le régime de la division en volumes. L'état descriptif de division en volumes (EDDV) créé ainsi deux volumes :

- le volume n° 1, correspondant à la résidence « Izidom » appartenant à Vilogia ;
- le volume n° 2, correspondant au local à aménager en crèche pour 664 m² et sa cour attenante pour 213 m².

Le présent rapport a pour objet l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) du volume n° 2 tel que décrit dans l'état descriptif de division en volumes. Le volume sera livré clos couvert, fluides en attente, hors réalisation des travaux d'aménagement du local et de l'espace extérieur, au plus tard le 30 juin 2022. Toutefois,

afin de permettre le lancement des travaux d'aménagements intérieurs et extérieurs, il pourra être prévu une mise à disposition anticipée du volume.

Conformément à l'EDDV, des servitudes générales sont instaurées. Il s'agit de servitudes générales de vue et de prospect, d'accrochage, et de passage de canalisations, gaines et réseaux divers. Sont également créées entre ces deux volumes des servitudes particulières de passage des réseaux nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment, et de passage pour l'entretien et la réparation des réseaux.

Une association syndicale libre (ASL) est constituée, à laquelle la Ville de Lyon, en tant que co-volumier, est membre de plein droit. A ce titre, elle s'engage à exécuter toutes les clauses et conditions contenues dans les statuts de l'ASL et à s'acquitter des charges y afférent suivant la clé de répartition fixée par le cahier des charges et les statuts, à savoir environ 30 % pour la Ville de Lyon et 70 % pour Vilogia.

Il vous est d'ores et déjà proposé 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.

Il est précisé que cette ASL fera elle-même partie d'une association foncière urbaine libre (AFUL) laquelle aura pour mission l'entretien des espaces verts, les voiries et les réseaux.

A la suite des négociations engagées, la Ville de Lyon et Vilogia SA d'HLM se sont entendues pour l'acquisition dudit volume pour un montant global de 1 076 539 euros HT, auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuel de 20 %, soit 1 291 846,8 euros TTC, conformément aux conditions figurant au projet d'acte de vente en l'état futur d'achèvement, montant admis par France Domaine dans son avis n° 2019-389V18888 du 4 décembre 2019.

Ce prix sera payable conformément à l'échéancier prévisionnel suivant, susceptible de variations, compte-tenu des aléas ou autre pouvant intervenir :

- 5 % du prix de vente exigible au démarrage du terrassement, soit 64 592,34 euros;
- 10 % du prix de vente à l'achèvement du terrassement soit 129 184,68 euros ;
- 20 % du prix de vente à l'achèvement des fondations soit 258 369,36 euros;
- 20 % du prix de vente à l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée soit 258 369,36 euros ;
- 35 % du prix de vente à la mise hors d'eau soit 452 146,38 euros ;
- 2,5 % du prix de vente à l'achèvement 32 296,17 euros ;
- 4 % du prix de vente à la livraison des biens soit 51 673,87 euros ;
- 2,5 % du prix de vente à la levée des réserves soit 32 296,17 euros ;
- 1 % du prix de vente à l'obtention de la conformité soit 12 918,47 euros.

Il convient de préciser que les frais notariés estimés à 25 800 euros seront pris en charge par la Ville de Lyon.

L'acquisition du volume 2 situé 17 à 23 rue Jean Zay – 69009 LYON pour un montant de 1 291 846,80 euros TTC ainsi que les frais notariés estimés à 25 800,00 euros soit au total 1 317 646,80 euros, sont à financer dans le cadre de l'opération 09349001 « EAJE Gorge de Loup », par affectation d'une partie de l'autorisation de programme n° 2015-1 « Aménagement enfance 2015-2020 », programme 00002.

Vu les délibérations n° 2015/1195 du 9 juillet 2015 et n° 2020/5344 du 27 janvier 2020 ;

Vu l'avis n° 2019-389V18888 du 4 décembre 2019 de France Domaine ;

Vu l'avis favorable de Monsieur le Maire du 9^{ème} arrondissement émis par courrier en date du 23 décembre 2019 ;

Vu le projet de promesse d'achat ;

Vu l'état descriptif de division en volumes réalisé par le géomètre expert ;

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

Où l'avis de la commission immobilier - bâtiments ;

DELIBERE

- 1- Le lancement de l'opération 09349001 « EAJE Gorge de Loup » est approuvé pour la partie acquisition.
- 2- L'acquisition en VEFA du volume 2 auprès de Vilogia SA d'HLM tel que décrit dans l'EDDV aux conditions susvisées est approuvée.
- 3- M. le Maire est autorisé à signer l'acte d'acquisition en VEFA à intervenir ainsi que tout document afférent à cette opération.
- 4- La Ville de Lyon est autorisée à adhérer à l'Association syndicale libre.
- 5- L'adjoint(e) délégué(e) au patrimoine immobilier est désigné(e) par l'assemblée délibérante pour représenter la Ville de Lyon à l'assemblée générale de l'association et est autorisé(e) à donner mandat à un fonctionnaire pour le (la) représenter en cas d'absence.
- 6- Conformément aux dispositions arrêtées au plan d'équipement pluriannuel, la dépense en résultant, à laquelle s'ajoutent les frais notariés estimée à 1 317 646,80 euros, 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, opération 09349001 et sera imputée sur le chapitre 21, fonction 64, selon la décomposition de l'échéancier prévisionnel suivant, susceptible de variations, compte tenu des aléas pouvant survenir :
 - 2020 : 736 315,74 euros
 - 2021 : 536 116,42 euros
 - 2022 : 45 214,64 euros

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
09349V001	Volume 1 – crèche et cour attenante	877,00	21318	1 291 846,80	
09349V001	Frais notariés – Volume 1 – crèche et cour attenante		21318	25 800,00	

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

Nicole GAY