



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2022/1639

Lyon 9e - Approbation de l'avenant n° 2 à la promesse relative à l'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 n° 09349001 "EAJE Gorge de Loup" - Réévaluation de l'opération et affectation complémentaire d'une partie de l'AP 2015-1 "Aménagement enfance 2015-2020" - Programme 00002

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : M. GODINOT Sylvain

SEANCE DU 31 MARS 2022

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 6 AVRIL 2022

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 24 MARS 2022

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

DELIBERATION AFFICHEE LE : 7 AVRIL 2022

PRESIDENT : M. DOUCET Grégory

SECRETAIRE ELU : Mme ZDOROVITZOFF Sonia

PRESENTS : Mme PERRIN, M. DOUCET, Mme HENOCQUE, M. GODINOT, Mme VIDAL, M. BOSETTI, Mme LEGER, M. VASSELIN, Mme PERRIN-GILBERT, M. CHIHI, M. LUNGENSTRASS, Mme AUGÉY, M. MAES, Mme DE LAURENS, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. HUSSON, Mme ZDOROVITZOFF, M. CHEVALIER, Mme DELAUNAY, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, Mme PRIN, M. VIVIEN, M. EKINCI, Mme TOMIC, M. MONOT, Mme DUBOT, Mme BLANC, Mme CROIZIER, M. DUVERNOIS, Mme BORBON, M. BILLARD, M. BLANC, Mme DE MONTILLE, M. SOUVESTRE, Mme BOUAGGA, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, Mme CABOT, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVAL, M. GIRAUD, M. DRIOLI, M. GENOUVRIER, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme FRÉRY, Mme GEORGEL, M. DEBRAY, Mme POPOFF, M. KEPENEKIAN, M. REVEL, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. BROLIQUIER, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, Mme BACHA-HIMEUR, M. SECHERESSE, M. COLLOMB, Mme PALOMINO, Mme FERRARI

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme RUNEL (pouvoir à Mme LEGER), M. GIRAULT (pouvoir à M. BERZANE), M. BLACHE (pouvoir à M. OLIVER), M. HERNANDEZ (pouvoir à M. CUCHERAT), Mme GAILLIOUT (pouvoir à M. KEPENEKIAN)

ABSENTS NON EXCUSES :

2022/1639 - LYON 9E - APPROBATION DE L'AVENANT N° 2 A LA PROMESSE RELATIVE A L'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 N° 09349001"EAJE GORGE DE LOUP" - REEVALUATION DE L'OPERATION ET AFFECTATION COMPLEMENTAIRE 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 11 mars 2022 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par délibération n° 2020/5406 du 27 janvier 2020 ont été approuvés l'acquisition d'un volume brut de béton auprès de la société Vilogia SA d'HLM, pour l'aménagement d'une crèche de 42 berceaux, 17 à 23 rue Jean Zay à Lyon 9^{ème}, au rez-de-chaussée d'une résidence sociale de 43 logements ainsi que le lancement de l'opération n° 09349001 « EAJE Gorge de Loup » et l'affectation d'une partie de l'AP 2015-1, programme 00002. La délibération susmentionnée comporte une erreur matérielle qu'il convient de rectifier. Il est en effet indiqué dans l'exposé des motifs que le volume sera livré clos couvert, fluides en attente, hors réalisation des travaux d'aménagement du local et de l'espace extérieur. Or le volume sera livré clos-couvert, hors menuiseries, fluides en attente, hors réalisation des travaux d'aménagement du local et de l'espace extérieur.

Par délibération n° 2022/1421 du 27/01/2022, vous avez approuvé l'actualisation des Autorisations de programme (AP) dans le cadre de la gestion financière du Plan d'équipement pluriannuel 2021-2026 dont celle intitulée « Aménagements enfance 2015-2020 », n°2015-1, programme 00002.

La Ville de Lyon et Vilogia ont signé une promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement le 9 juin 2020 du volume 2, local à aménager en crèche pour 664 m² et sa cour attenante pour 213 m² (selon le plan de volumétrie du géomètre), moyennant le prix de 1 076 539,00 € HT auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuel de 20 % soit 1 291 846,80 € TTC, montant admis par France Domaine dans son avis n° 2019-389V18888 du 4 décembre 2019.

Eu égard à l'instauration de l'état d'urgence sanitaire par la loi du 23 mars 2020 afin de faire face à l'épidémie de COVID-19, et à un recours contentieux déposé le 4 mai 2020 contre le permis de construire obtenu par Vilogia le 18 décembre 2019, par « L'Amicale Jean Zay les Deux Amants », un premier avenant signé concomitamment à la promesse est venu modifier les points suivants :

- réitération de l'acte de vente avec une prorogation automatique au plus tard au 31 décembre 2022 ;
- le délai d'exécution des travaux est convenu au plus tard dans les 24 mois suivant la date de signature de l'acte de vente, au lieu d'au plus tard dans le premier trimestre 2022 ;

- les causes légitimes de retard ont été modifiées, pour rajouter une cause de retard du fait du COVID ;
- l'aménagement de la rédaction de la condition suspensive prévoyant l'obtention d'un permis de construire à caractère définitif et sans recours ;
- les parties ont convenu conventionnellement que le vendeur fournisse une garantie financière d'achèvement (GFA) à la Ville de Lyon sur demande.

Le Tribunal administratif de Lyon a rejeté, au terme d'une ordonnance du 29 avril 2021, le recours susmentionné, et ce jugement n'a pas fait l'objet d'un pourvoi en cassation. En conséquence, la condition suspensive prévoyant l'obtention d'un permis de construire à caractère définitif et sans recours est réalisée.

Le 9^{ème} arrondissement étant identifié comme une zone à potentiel radon significatif (niveau 3 sur 3), le projet intégrait initialement la réalisation d'une membrane anti-radon pour diminuer le risque d'exposition à ce gaz. Mais l'évolution réglementaire récente en matière de radon, ainsi que le principe de précaution à appliquer pour un ERP accueillant un public vulnérable dans ce secteur, nécessite de rendre possible l'extraction mécanique du radon, dans le cas où les mesures résiduelles révélaient une concentration trop importante dans les locaux livrés. Alors que le radon remonte de façon naturelle du sol vers l'intérieur des constructions, ce système permet de capter ce gaz sous le bâtiment et le renvoyer à l'extérieur par un réseau d'aspiration situé sous une membrane étanche elle-même positionnée en dessous du dallage béton. Ce type de dispositif n'étant pas standardisé, Vilogia devait adapter le projet en intégrant cette nouvelle solution technique.

Vilogia propose donc aujourd'hui le positionnement d'une membrane sous dallage et la création d'un réseau de 150 m linéaires de canalisations sous dallage visant à faire circuler et évacuer le radon, associé à 24 puisards et 4 regards extérieurs afin d'éventuellement extraire mécaniquement le radon. Cette solution, conforme aux guides des bonnes pratiques à adopter vis-à-vis du radon édité par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) engendre un surcoût de 38 000 €HT, soit 45 600 €TTC. Il convient donc de régulariser la modification du prix d'acquisition par un avenant à la promesse synallagmatique initiale.

Par conséquent, il vous est proposé d'approuver l'avenant n° 2 modifiant :

- la clause relative aux caractéristiques techniques intégrant donc dorénavant le dispositif sous dalle pour limiter la pollution au radon ; la notice descriptive étant adaptée en conséquence ;
- le prix de vente actualisé à 1 114 539,00 €HT soit 1 337 446,80 €TTC ;
- le délai de livraison devant intervenir dans les 25 mois à partir de la date de l'acte de vente.

Il sera prévu lors de l'établissement de l'Etat descriptif de division en volumes, une servitude d'implantation de puisards et de regards extérieurs, dans le terrain restant appartenir à Vilogia, au profit des volumes 1 et 2, s'accompagnant d'un droit d'intervention technique, et de faire installer, le cas échéant, au-dessus des regards, des extracteurs, dont le coût de la pose et de l'entretien seront à la charge du volume qui aura eu l'initiative de les implanter.

Le montant complémentaire pour cette acquisition du volume 2 situé 17 à 23 rue Jean Zay – 69009 LYON pour un montant de 45 600,00 € TTC ainsi que le complément de frais notariés estimé à 1 000,00 € soit au total 46 600,00 € est à financer par affectation complémentaire d'une partie de l'autorisation de programme n° 2015-1 « Aménagements enfance 2015-2020 », programme 00002. Les frais notariés seront pris en charge par la Ville de Lyon.

Le montant global de l'opération n° 09349001 est ainsi porté à 1 364 246,80 € TTC.

Eu égard à la modification du prix d'acquisition, l'échéancier de paiement doit être actualisé de la façon suivante :

- 5 % du prix de vente exigible au démarrage du terrassement, soit 66 872,34 €;
- 10 % du prix de vente à l'achèvement du terrassement soit 133 744,68 €;
- 20 % du prix de vente à l'achèvement des fondations soit 267 489,36 €;
- 20 % du prix de vente à l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée soit 267 489,36 €;
- 35 % du prix de vente à la mise hors d'eau soit 468 106,38 €;
- 2,5 % du prix de vente à l'achèvement 33 436,17 €;
- 4 % du prix de vente à la livraison des biens soit 53 497,87 €;
- 2,5 % du prix de vente à la levée des réserves soit 33 436,17 €;
- 1 % du prix de vente à l'obtention de la conformité soit 13 374,47 €

Vu les délibérations n° 2020/5406 du 27 janvier 2020 et n° 2022/1421 du 27 janvier 2022 ;

Monsieur le Maire du 9^{ème} arrondissement de Lyon ayant été consulté par courrier en date du 28 février 2022;

Vu la promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement du 9 juin 2020 ;

Vu l'avenant n° 1 à la promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement du 9 juin 2020 ;

Vu l'avenant n° 2 à la promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement du 9 juin 2020 ;

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

Oui l'avis de la commission Transition écologique - Mobilités ;

DELIBERE

- 1- L'avenant n° 2 à la promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement du 9 juin 2020 est approuvé

- 2- M. le Maire est autorisé à signer l’avenant, l’acte de VEFA à intervenir ainsi que tout document afférent à cette opération.
- 3- Le nouveau montant de l’opération n° 09349001 « EAJE Gorge de Loup » est approuvé. Cette opération sera à financer par affectation complémentaire d’une partie de l’AP 2015-1 « Aménagement enfance 2015-2020 », programme 00002.
- 4- Conformément aux dispositions arrêtées au plan d’équipement pluriannuel, la dépense en résultant, frais notariés inclus, estimée à 1 364 246,80 €, 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 4221, selon la décomposition de l’échéancier prévisionnel suivant, susceptible de variations, compte tenu des aléas pouvant survenir :

- 2023 : 762 395,74 €
- 2024 : 555 040,42 €
- 2025 : 46 810,64 €

- 5- La valeur comptable de cette opération sera intégrée à l’actif du patrimoine de la Ville de Lyon comme suit :

N° inventaire	Désignation	Surface m ²	Compte nature	Montant €	Observations
09349V001	Volume 2 – crèche et cour attenante	877,00	21318	1 337 446,80	
09349V001	Frais notariés – Volume 2 – crèche et cour attenante		21318	26 800,00	

(Et ont signé les membres présents)
 Pour extrait conforme,
 Le Maire,

Grégory DOUCET