



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2022/1904

Lyon 8e - Acquisition en VEFA auprès de la SNC Marignan Résidences d'un volume brut de béton pour l'aménagement d'un EAJE de 48 berceaux, 19-21 rue Antoine Dumont - EI 08312 - N° inventaire 08312 V 001 - Opération 08312001

Direction Centrale de l'Immobilier

Rapporteur : M. GODINOT Sylvain

SEANCE DU 7 JUILLET 2022

LISTE DES DELIBERATIONS AFFICHEE LE : 12 JUILLET 2022

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 30 JUIN 2022

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

DELIBERATION PUBLIEE LE : 18 JUILLET 2022

PRESIDENT : M. DOUCET Grégory

SECRETAIRE ELU : Mme POPOFF Sophia

PRESENTS : Mme PERRIN, M. DOUCET, Mme HENOCQUE, M. GODINOT, Mme VIDAL, M. BOSETTI, Mme LEGER, M. VASSELIN, Mme PERRIN-GILBERT, M. CHIHU, Mme RUNEL, M. LUNGENSTRASS, Mme AUGHEY, M. MAES, Mme DE LAURENS, M. MICHAUD, Mme NUBLAT-FAURE, M. CHEVALIER, Mme DELAUNAY, M. GIRAULT, Mme GOUST, Mme DUBOIS BERTRAND, M. VIVIEN, M. EKINCI, Mme TOMIC, M. MONOT, Mme DUBOT, Mme BLANC, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. DUVERNOIS, Mme BORBON, M. HERNANDEZ, M. BILLARD, M. BLANC, Mme DE MONTILLE, M. SOUVESTRE, M. PRIETO, Mme ROCH, M. BERZANE, M. ODIARD, Mme MARAS, Mme CABOT, M. ZINCK, Mme BRAIBANT THORAVALE, M. GIRAUD, M. DRIOLI, M. GENOUVRIER, Mme ALCOVER, M. CHAPUIS, Mme BRUVIER HAMM, Mme FRERY, M. KIMELFELD, M. DEBRAY, Mme POPOFF, Mme VERNEY-CARRON, Mme CONDEMINE, M. BROLIQUIER, M. OLIVER, M. CUCHERAT, M. LEVY, Mme BACHA-HIMEUR, M. SECHERESSE, M. COLLOMB, Mme GAILLIOUT, Mme FERRARI

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : M. HUSSON (pouvoir à M. GODINOT), Mme ZDOROVITZOFF (pouvoir à Mme DE LAURENS), Mme PRIN (pouvoir à M. VIVIEN), Mme BOUAGGA (pouvoir à Mme CABOT), Mme GEORGEL (pouvoir à Mme PERRIN), M. KEPENEKIAN (pouvoir à Mme GAILLIOUT), M. REVEL (pouvoir à Mme DELAUNAY)

ABSENTS NON EXCUSES :

2022/1904 - LYON 8E - ACQUISITION EN VEFA AUPRES DE LA SNC MARIGNAN RESIDENCES D'UN VOLUME BRUT DE BETON POUR L'AMENAGEMENT D'UN EAJE DE 48 BERCEAUX, 19-21 RUE ANTOINE DUMONT - EI 08312 - N° INVENTAIRE 08312 V 001 - OPERATION 08312001 (DIRECTION CENTRALE DE L'IMMOBILIER)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 22 juin 2022 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

Par délibération n° 2017/2928 du 27 mars 2017, le Conseil municipal a approuvé la convention de Projet urbain partenarial (PUP) établie entre la Ville de Lyon, la Métropole de Lyon et la société Lyon-Les-Moteurs, relative au site Patay. La convention de PUP a ainsi été signée le 27 avril 2017, conformément aux articles L 332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération n° 2017/2929 du 27 mars 2017, le Conseil municipal a approuvé la convention de Projet urbain partenarial (PUP) établie entre la Ville de Lyon, la Métropole de Lyon et la société Vinci immobilier résidentiel relative au site Saint Vincent de Paul à Lyon 8^{ème}. La convention de PUP a été signée le 21 avril 2017.

Cet outil d'aménagement permet notamment le financement, total ou partiel, par des personnes privées des équipements publics rendus nécessaires par des opérations d'aménagement ou de construction ponctuelles.

Par délibération n° 2022/1637 du 31 mars 2022, vous avez approuvé le lancement de l'opération n° 08312001 « EAJE Dumont – Acquisition et aménagement ».

Par délibération n° 2022/1811 du 7 juillet 2022, vous avez approuvé l'actualisation des Autorisations de programme (AP) dans le cadre du Plan d'équipement pluriannuel 2021-2026, dont celle « Aménagements Enfance 2015-2020 » n° 2015-1, programme 00002.

Le PUP Patay prévoit la réalisation de 35 000 m² et le PUP Saint Vincent de Paul de 39 790 m² de surface de plancher de logements neufs diversifiés.

Les programmes des équipements publics des deux PUP prévoient la réalisation par la Ville de Lyon d'un groupe scolaire et d'un établissement d'accueil de jeunes enfants de 48 berceaux. Le coût global prévisionnel pour la réalisation de cet équipement de petite enfance est de 2 112 500 €HT soit 2 535 000 €TTC. Les conventions de PUP prévoient le financement :

- pour le PUP Patay de 10 places dans le futur EAJE par la société Lyon-Les-Moteurs ;
- pour le PUP Saint Vincent de Paul de 11 places dans le futur EAJE par la société Vinci immobilier résidentiel.

La SNC Marignan Résidences est propriétaire d'un tènement immobilier situé 19, 19bis, 21, 21 bis rue Antoine Dumont et 86 ter rue Pierre Delore, à Lyon 8^{ème}, sur lequel sera réalisé un programme immobilier neuf. Ce programme comprend une maison individuelle

accolée à trois bâtiments élevés sur quatre niveaux avec un sous-sol commun. Ce programme a fait l'objet d'un permis de construire obtenu le 11 avril 2019 sous le numéro PC 069 388 18 00207 et d'un PC modificatif PC 069 388 18 00207 M01 obtenu le 9 mars 2021.

La SNC Marignan Résidences propose à la vente dans ce programme en bordure de l'opération réalisée par Lyon-Les-Moteurs, un volume livré brut de béton, clos couvert, hors menuiseries extérieures, hors réalisation des travaux d'aménagement intérieurs et de l'espace extérieur.

Ce volume à aménager étant adapté à un usage d'EAJE, la Ville de Lyon s'est rapproché de la SNC Marignan Résidences en vue de son acquisition.

En raison de l'imbrication et de la superposition d'ouvrages de statuts différents, techniquement autonomes, des différents usages projetés et des caractéristiques propres à l'EAJE, cet ensemble immobilier s'organise en volumes juridiquement indépendants et autonomes, sans aucune quote-part de propriété indivise.

L'assiette foncière est constituée des parcelles cadastrées suivantes, pour une surface totale de 2 684 m² : parcelle CI n° 516, d'une surface de 700 m², parcelle CI 26, d'une surface de 426 m², parcelle CI 27, d'une surface de 376 m² et parcelle CI 28, d'une surface de 1 189 m².

L'état descriptif de division en volumes (EDDV) crée deux volumes :

- le volume 1 correspondant aux logements ;
- le volume 2 dédié à la crèche, d'une surface de plancher de 711,74 m² et son espace extérieur de 467,31 m² environ.

Le présent rapport a pour objet l'acquisition du volume 2 tel que décrit dans l'EDDV, dont la livraison est programmée au plus tard dans le 1er trimestre 2024, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. Toutefois, afin de permettre le lancement des travaux d'aménagements intérieurs et extérieurs, il pourra être prévu une mise à disposition anticipée du volume à la Ville de Lyon.

Conformément à l'EDDV, des servitudes générales sont instaurées. Il s'agit de servitudes générales d'appui, d'accrochage et ancrage, de vue, de prospect et de surplombs, de passage, passage de réseaux de canalisations et gaines, d'écoulement des eaux pluviales, et de sécurité incendie. Des servitudes particulières sont également établies :

- accès chaufferie et jardin crèche : le volume 2 bénéficiant d'une servitude de passage piéton pour l'accès et l'entretien de la chaufferie et pour l'accès aux espaces extérieurs de la crèche ;
- accès étanchéité crèche : le volume 2 bénéficie sur le volume 1 d'une servitude de passage piéton pour accès et entretien de l'étanchéité de la crèche.

Ces servitudes étant gratuites et pourront s'exercer en tous temps et heures.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé d'approuver l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) auprès de la SNC Marignan Résidences, du volume 2 sus décrit au prix de 1 500 €HT par mètre carré de surface de plancher, soit pour les

711,74 m² objets de la réservation, un prix prévisionnel de 1 067 610 € HT auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuel de 20 %, soit 1 281 132 € TTC, conformément aux conditions figurant au compromis qui vous est soumis, prix admis par la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) dans son avis n° 2021-388-57972 du 14 septembre 2021.

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

- 20 % du prix exigible à la signature de l'acte authentique (démarrage des travaux), soit la somme de 256 226,40 €;
- 15 % à l'achèvement des fondations, soit la somme de 192 169,80 €;
- 15 % à l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée, soit la somme de 192 169,80 €;
- 20 % à l'achèvement du plancher bas du R+1 soit la somme de 256 226,40 €;
- 25 % à l'achèvement du volume 2 « crèche », soit la somme de 320 283,00 €;
- 3,5 % à la livraison du volume 2 « crèche », soit la somme de 44 839,62 €;
- 1 % à la levée des réserves, soit la somme de 12 811,32 €;
- 0,5 % à l'obtention de la conformité, soit la somme de 6 405,66 €

L'acquisition du volume 2 sis au 19-21, rue Antoine Dumont pour un montant de 1 281 132 € ainsi que les frais notariés estimés à 25 000 € sont à financer dans le cadre de l'opération n° 08312001 « EAJE Dumont – Acquisition et aménagement ». En outre, les frais de géomètre et de notaire relatifs à la mise en volumétrie estimés à 2 480,73 € TTC seront pris en charge par la Ville de Lyon.

Vu les délibérations n° 2017/2928 du 27 mars 2017, n° 2017/2929 du 27 mars 2017 et n° 2022/1637 du 31 mars 2022 et n° 2022/1811 du 7 juillet 2022 ;

Vu l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat n° 2021-388-57972 en date du 14 septembre 2021 ;

M. le Maire du 8^{ème} arrondissement de Lyon ayant été consulté par courrier en date du 28 février 2022;

Vu l'EDDV du 28 septembre 2021 ;

Vu le contrat de réservation;

Vu l'avis du Conseil du 8^e arrondissement ;

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

DELIBERE

- 1- L'acquisition par la Ville de Lyon du volume 2 tel que décrit dans l'EDDV et aux conditions susvisées est approuvée.

- 2- M. le Maire est autorisé à signer le contrat de réservation, l'acte authentique aux conditions précitées, ainsi que tout document afférent à cette opération.
- 3- Les frais de géomètre et de notaire, relatifs à l'établissement de l'EDDV, estimés à 2 480,73 € TTC seront pris en charge sur le budget de la Ville de Lyon et imputés à la nature comptable 62878, fonction 020, de l'opération FONACQUI, du programme FONCIERVDL.
- 4- Conformément aux dispositions arrêtées au plan d'équipement pluriannuel, la dépense résultant de l'acquisition et des frais notariés sera financée dans le cadre de l'opération n° 08312001, sur le programme n° 00002, AP n° 2015-1 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 :
 - 2022 : 921 792,40 euros ;
 - 2023 : 320 283,00 euros ;
 - 2024 : 64 056,60 euros.
- 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
08312V001	EAJE – volume 2	1 179,05	21318	1 281 132	
08312V001	Frais notariés – EAJE – volume 2		21318	25 000	

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

Grégory DOUCET