

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **9 octobre 2013**

Décision n° **B-2013-4629**

commune (s) : Décines Charpieu

objet : Réitération de la vente de terrains sur le secteur Montout au profit de la société Foncière du Montout -
Renonciation aux conditions suspensives non levées

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de
l'immobilier

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 30 septembre 2013

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : jeudi 10 octobre 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Mmes Domenech Diana, Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Crimier, Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Brachet, Colin, Barral, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, M. Bernard R., Mmes Peytavin, Frih, MM. David G., Sangalli.

Absents excusés : MM. Reppelin (pouvoir à Mme Vullien), Da Passano (pouvoir à M. Crimier), Buna, Daclin (pouvoir à M. Brachet), Kimelfeld (pouvoir à Mme Gelas), Philip (pouvoir à Mme Besson), Mme Pédrini (pouvoir à Mme David M.), MM. Passi, Charles, Sécheresse, Desseigne (pouvoir à M. Barral), Bouju (pouvoir à M. Abadie), Mme Laurent (pouvoir à M. Darne J.), MM. Vesco, Assi.

Absents non excusés : MM. Arrue, Barge, Claisse, Rivalta, Julien-Laferrière, Lebuhotel.

Bureau du 9 octobre 2013**Décision n° B-2013-4629**

commune (s) : Décines Charpieu

objet : **Réitération de la vente de terrains sur le secteur Montout au profit de la société Foncière du Montout - Renonciation aux conditions suspensives non levées**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 27 septembre 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.1.

Par décisions n° B-2011-2286 du 18 avril 2011 et n° B-2013-3951 du 11 février 2013, le Bureau a approuvé la cession, par la Communauté urbaine de Lyon, à la société Foncière du Montout ou toute personne morale contrôlée par le groupe Olympique lyonnais, des parcelles nécessaires à son projet dans les conditions de la promesse unilatérale.

Les conditions suspensives visées par la promesse auxquelles les 2 parties peuvent renoncer d'un commun accord étaient les suivantes :

- aucun droit de préemption, ni aucun droit de préférence ne doit s'exercer sur le bien,
- l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme (PLU) révisé et la justification de son caractère exécutoire et définitif,
- l'aboutissement et le caractère définitif des procédures administratives au titre de la police de l'eau et des espèces protégées,
- l'obtention d'une décision tacite ou expresse de non-opposition à déclaration préalable par la Communauté urbaine purgée du recours aux tiers,
- l'obtention d'une décision tacite ou expresse de non-opposition à déclaration préalable de la société Foncière du Montout purgée du recours aux tiers,
- la désaffectation et le déclassement définitif du bien,
- l'obtention d'un permis de construire devenu définitif,
- la signature par la société Foncière du Montout des promesses de vente sur les autres parcelles nécessaires pour la réalisation du projet de construire,
- l'obtention par la société Foncière du Montout du financement nécessaire à la construction et la signature d'un contrat de conception-réalisation avec l'entreprise ou le groupement d'entreprises chargé de la construction,
- le caractère définitif des décisions du Bureau et des délibérations du Conseil de communauté.

Les conditions résolutoires visées par la promesse sont les suivantes :

- l'acquisition par la société Foncière du Montout des parcelles nécessaires à son programme de construction,
- le dépôt par la société Foncière du Montout de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier,
- l'achèvement du gros œuvre du programme de construction dans les 20 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Ces conditions avaient pour objet principal de garantir que les terrains ne pouvaient être affectés à un autre usage que la réalisation du programme de construction du stade et de ses annexes.

Pour le groupe Olympique lyonnais, les conditions avaient pour objet une protection contre les risques de recours contre le document d'urbanisme et le permis de construire, ou encore contre le risque de ne pouvoir acquérir les terrains nécessaires à la constitution de la totalité de l'assiette foncière du projet.

Pour mémoire, le Grand stade et ses équipements connexes ont été déclarés d'intérêt général par arrêté du ministre des sports du 23 mai 2011. La légalité de cet arrêté a été confirmée par le Tribunal administratif de Lyon (jugement du 5 juillet 2012 n° 115371, 115869 et 115870) et par la Cour administrative d'appel de Lyon (arrêt du 11 juin 2013 n° 12LY02460, 12LY02461 et 12LY2462).

Depuis lors, la situation a évolué et permet aujourd'hui d'envisager la conclusion de la vente.

Les conditions suspensives afférentes au droit de préemption et à l'obtention de décisions de non-opposition à déclaration préalable sont levées. De même, la condition suspensive relative à la signature par la société Foncière du Montout des promesses de vente sur les autres parcelles nécessaires pour la réalisation du projet est levée.

Dans le même temps, les terrains antérieurement classés dans le domaine public ont été désaffectés et déclassés.

Par décisions n° B-2012-3376 du 9 juillet 2012, n° B-2012-3505 et B-2012-3506 du 17 septembre 2012, le Bureau a constaté la désaffectation et approuvé le déclassement et la cession des bassins d'infiltration et de rétention du Montout et leur chemin d'accès ainsi que le fossé acheminant les eaux pluviales.

Par décision n° B-2012-3740 du 10 décembre 2012, le Bureau a constaté la désaffectation et a approuvé le déclassement et la cession des bassins des Ruffinières.

La condition suspensive liée au caractère définitif des procédures administratives au titre de la police de l'eau et des espèces protégées est levée en l'absence de recours.

Par délibération n° 2011-2660 du Conseil du 12 décembre 2011, la Communauté urbaine a approuvé la révision n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) sur le territoire de la Commune de Décines Charpieu. Cette délibération a fait l'objet d'un recours qui a été rejeté par jugement du Tribunal administratif de Lyon du 20 décembre 2012, ce jugement a été confirmé par l'arrêt de la Cour administrative d'appel du 12 juillet 2013. La condition suspensive liée au caractère exécutoire et définitif de la révision n° 1 du PLU n'est, à ce jour, pas levée.

La société Foncière du Montout a obtenu un permis de construire sous le numéro PC 69 275 11 00003 le 3 février 2012. Ce permis a fait l'objet d'un recours qui a été rejeté par jugement du Tribunal administratif de Lyon du 20 décembre 2012. Ce jugement a été confirmé par l'arrêt de la Cour administrative d'appel du 12 juillet 2013. Conformément au permis de construire et à la promesse unilatérale de vente, la société Foncière du Montout a achevé les travaux de terrassement et démarré les travaux préparatoires à la construction du stade et de ses équipements connexes. La condition suspensive liée à l'obtention d'un permis de construire devenu définitif n'est, à ce jour, pas levée.

S'agissant du financement du programme de construction, il ressort de l'attestation de la société Foncière du Montout signée par monsieur Giorgi en date du 12 septembre 2013 que le coût total s'élèvera à 405 000 000 €, financé de la façon suivante :

- 135 000 000 € par des fonds propres,

Justificatifs produits par la Société Foncière du Montout :

- o arrêté de compte au 6 septembre 2013, certifié par les commissaires aux comptes le 6 septembre 2013 : 50 000 000 €,

- attestation d'augmentation de capital en date du 6 septembre 2013 : 65 000 000 €,
- délibération n° 2012-13 du Conseil d'administration du Centre national pour le développement du sport (CNDS) du 22 mars 2012 : 20 000 000 €,

- 112 000 000 € par des émissions obligataires souscrites à hauteur de 80 000 000 € par le groupe Vinci et de 32 000 000 € par la Caisse des dépôts et consignations,

Justificatifs produits par la Société Foncière du Montout :

- attestation d'engagement de souscription des obligations de la société SOC 55 (filiale du groupe Vinci) en date du 26 juillet 2013 : 80 000 000 €,
- attestation d'engagement de souscription des obligations de la Caisse des dépôts et consignations en date du 26 juillet 2013 : 32 000 000 €,

- 136 500 000 € par financements bancaires senior,

Justificatif produit par la Société Foncière du Montout :

- attestation de financement de 11 banques en date du 26 juillet 2013 : 136 500 000 €,

- 8 000 000 € par un contrat de location financière auprès de France Télécom Lease,

- 13 500 000 € générés par les revenus d'exploitation attendus, ces revenus étant garantis par OL Groupe,

Justificatif produit par la Société Foncière du Montout :

- pour ces deux dernières sommes, l'attestation de la Foncière du Montout signée par monsieur Giorgi en date du 12 septembre 2013 est considérée comme suffisante.

En outre, comme prévu par la promesse de vente, la société Foncière du Montout a justifié avoir conclu le 12 février 2013 avec la SNC Stade de Lyon Construction, filiale du groupe Vinci, un contrat de conception-réalisation.

Justificatif produit par la Société Foncière du Montout :

- attestation de la société Stade de Lyon Construction en date du 30 juillet 2013.

La condition suspensive tenant à l'obtention du financement et à la justification du contrat de conception-réalisation est donc aujourd'hui levée.

Enfin, la promesse était conclue sous la condition suspensive du caractère définitif des décisions nécessaires à sa réalisation, notamment les décisions du Bureau autorisant sa signature. La décision du 18 avril 2011 précitée a été annulée par le Tribunal administratif pour un motif de forme lié à la retranscription de l'avis de France domaine aux élus (jugement du 10 janvier 2013 n° 1104543, 1104547, 1104539 et 1104548). Mais, le Tribunal administratif a considéré que la promesse, et avec elle la cession envisagée, étaient régulières sur le fond et qu'il était possible de poursuivre les relations contractuelles entre les parties. Il a donc enjoint la Communauté urbaine de régulariser la situation en adoptant une nouvelle décision d'autorisation de signature avant le 1er avril 2013. La Communauté urbaine a satisfait à cette injonction en adoptant la décision du 11 février 2013 précitée. La condition suspensive liée au caractère définitif des décisions du Bureau et des délibérations du Conseil de communauté n'est, à ce jour, pas levée.

S'agissant des conditions résolutoires, la société Foncière du Montout s'est portée acquéreur de l'ensemble des autres parcelles nécessaires à la réalisation du projet (environ 80 724 mètres carrés), de sorte qu'après la vente, par la Communauté urbaine, des parcelles lui appartenant, la société Foncière du Montout sera propriétaire de l'intégralité de l'assiette de son projet de construction.

Le dépôt de la DROC (déclaration réglementaire d'ouverture de chantier) a d'ores et déjà été réalisé.

Subsiste à ce jour la condition résolutoire liée à l'achèvement du gros œuvre du programme de construction dans les 20 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Cette situation permet aujourd'hui d'envisager la réitération de la vente, préalable nécessaire à la construction du Stade, les parties renonçant, au vu de l'avancement du projet et des décisions de justice déjà intervenues, aux conditions suspensives liées au caractère définitif du permis de construire et de la révision n° 1 du PLU et des décisions de la Communauté urbaine relatives au projet, parmi lesquelles la décision d'autorisation de signature de la promesse de vente.

Il est proposé d'approuver la renonciation aux conditions suspensives non levées figurant dans la promesse de vente et la réitération de la vente.

Les pièces justificatives mentionnées dans le présent rapport sont consultables dans les conditions prévues au règlement intérieur du Conseil ;

Vu ledit dossier ;

Vu les attestations relatives aux financements et à la signature du contrat de conception-réalisation figurant en pièces jointes et consultables ;

DECIDE

1° - Constate que les conditions suspensives contenues dans la promesse de vente suivantes sont aujourd'hui levées :

- aucun droit de préemption, ni aucun droit de préférence ne s'exerce sur le bien,
- l'aboutissement et le caractère définitif des procédures administratives au titre de la police de l'eau et des espèces protégées,
- l'obtention d'une décision tacite ou expresse de non-opposition à déclaration préalable par la Communauté urbaine de Lyon purgée du recours aux tiers,
- l'obtention d'une décision tacite ou expresse de non-opposition à déclaration préalable de la société Foncière du Montout purgée du recours aux tiers,
- la désaffectation et le déclassement définitif du bien,
- la signature par la société Foncière du Montout des promesses de vente sur les autres parcelles nécessaires pour la réalisation du projet de construire,
- l'obtention par la société Foncière du Montout du financement nécessaire à la construction et la signature d'un contrat de conception-réalisation avec l'entreprise ou le groupement d'entreprises chargé de la construction.

2° - Approuve :

a) - La renonciation aux conditions suspensives tenant :

- au caractère définitif du plan local d'urbanisme (PLU) révisé, compte tenu des procédures en cours,
- au caractère définitif du permis de construire, compte tenu des procédures en cours,
- au caractère définitif des décisions du Bureau et des délibérations du Conseil de communauté, compte tenu des procédures en cours,

b) - La réitération de la vente dans les termes de la promesse.

3° - Autorise monsieur le Président à signer l'acte de vente.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 10 octobre 2013.