

Séance publique du 9 juillet 2007

Délibération n° 2007-4248

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Oullins

objet : **Parking Arlès Dufour - Signature d'un protocole transactionnel avec la SARL Oullins Park - Indemnisation**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 19 juin 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Afin de renforcer l'attractivité commerciale de la commune d'Oullins, qui dispose d'un centre rayonnant sur plusieurs communes du sud-ouest, la Communauté urbaine qui a, par ailleurs, engagé une opération de restructuration urbaine avec la ZAC Narcisse Bertholey, a ensuite retenu le principe de réaliser un parc de stationnement public sans lequel les commerces ne peuvent survivre.

Compte tenu de l'imbrication des différents programmes de constructions, et faute d'espace suffisant, la Communauté urbaine a décidé, lors d'une consultation d'opérateurs engagée par la SERL aménageur, de retenir la proposition du groupement Cirmad Grand Sud-Kaufmann et Broad qui proposait de réaliser :

- un volume immobilier comprenant un programme de 59 logements et 500 mètres carrés de commerces,
- un premier volume de stationnement de 87 places qui répond aux besoins de stationnement des logements ci-dessus ainsi que ceux d'un programme de logements sociaux,
- un deuxième volume de stationnement de 200 places relié en souterrain au magasin Monoprix et destiné à terme à un usage public.

Ce dernier volume de stationnement a été pris à bail brut de béton par la Communauté urbaine auprès de la Cirmad Grand Sud substituée depuis par la SARL Oullins Park, pour un loyer indexé de 558 834,58 € TTC (valeur T4 2002) par an pour une durée de quinze ans assortie d'une option d'achat à cinq ans pour la somme indexée de 3 750 000 € HT, soit 4 485 000 € TTC (valeur T4 2002).

Ce bail prévoyait également à la charge du preneur, en l'occurrence la Communauté urbaine, la réalisation des travaux d'équipement nécessaires à l'exploitation des différents volumes de parkings (réalisation du réseau électrique, des ventilations mécaniques, des serrures et fermetures, de la peinture au sol et des carrelages, de la signalétique, l'installation d'ascenseur, la réalisation de la plomberie, etc.) dans un délai de 21 mois suivant l'ordre de service de démarrage des travaux de gros œuvre du parking.

Ces travaux d'équipement, estimés à près de 1 800 000 € HT, devaient être réalisés par le futur gestionnaire du parking public à désigner dans le cadre d'une procédure de délégation de service public engagée par la Communauté urbaine qui a dû, faute d'offres, être classée sans suite durant l'été 2006.

Ce classement sans suite de la procédure de délégation de service public a placé de fait la Communauté urbaine dans une situation délicate puisque celle-ci n'était plus en mesure de remplir ses obligations contractuelles, à savoir de réaliser dans les délais impartis des travaux d'équipements nécessaires, par ailleurs, à livraison des autres volumes immobiliers.

Le propriétaire du parking s'est donc vu dans l'obligation, conformément aux dispositions du bail, de faire réaliser ces travaux par l'entreprise de son choix aux frais et risques de la Communauté urbaine après en avoir fait constaté par acte extrajudiciaire la défaillance.

Il s'agit donc aujourd'hui d'approuver, par le biais d'un protocole transactionnel, l'indemnisation de la société SARL Oullins Park pour les travaux qu'elle a fait réaliser en lieu et place de la Communauté urbaine, étant entendu que ce dispositif aura, par ailleurs, permis d'éviter à la Communauté urbaine d'être confrontée à un recours indemnitaire de la part des constructeurs de logements dont la livraison aurait été retardée de plus de 12 mois.

Le montant des frais occasionnés par la SARL Oullins Park s'élève à 2 365 403,89 € TTC et se décomposent de la manière suivante :

- travaux TTC (montant quasi équivalent à l'estimation des services pour le lancement de la consultation de délégation de service public)	2 201 567,75 €
- honoraires de maîtrise d'ouvrage	66 047,03 €
- frais de notaire	32 979,78 €
- frais de banque (prêt et agios)	57 899,43 €
- frais d'huissier	215,36 €
- frais de main levée d'hypothèque	6 694,54 €

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 21 mai 2007 et du Bureau le 18 juin 2007 ;

Vu ledit dossier ;

Oui l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve le protocole transactionnel entre la Communauté urbaine et la société SARL Oullins Park relatif au parking Arlès Dufour à Oullins.

2° - Autorise monsieur le président à signer le protocole correspondant.

3° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits au budget principal section fonctionnement de la Communauté urbaine - compte 671 800 - fonction 824 - opération n° 1377.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,