

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **10 septembre 2012**

Délibération n° 2012-3219

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 3°

objet : Lyon Part-Dieu - Acquisitions et cessions foncières - Individualisations complémentaires d'autorisations de programmes

service : Direction générale - Missions territoriales

Rapporteur : Monsieur David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 31 août 2012

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 12 septembre 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrère, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, M. Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Brolquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagonne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Gignoux, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Muet, Nissanian, Ollivier, Mme Pallega, MM. Petit, Pili, Pilon, Plazzi, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thévenot, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : M. Da Passano (pouvoir à M. Vincent), Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Plazzi), MM. Calvel (pouvoir à M. Assi), Arrue (pouvoir à Mme Frih), Albrand (pouvoir à M. Lévêque), Balme (pouvoir à M. Claisse), Mme Bargoin (pouvoir à M. Barthélémy), M. Fleury (pouvoir à M. Reppelin), Mme Ghemri (pouvoir à M. Jacquet), M. Gillet (pouvoir à M. Augoyard), Mme Pesson (pouvoir à M. Sécheresse), MM. Réale (pouvoir à M. Passi), Serres (pouvoir à M. Martinez), Thivillier (pouvoir à Mme Peytavin), Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. Touraine).

Absents non excusés : MM. Barral, Dumas, Mme Perrin-Gilbert.

Conseil de communauté du 10 septembre 2012**Délibération n° 2012-3219**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Lyon Part-Dieu - Acquisitions et cessions foncières - Individualisations complémentaires d'autorisations de programmes**

service : Direction générale - Missions territoriales

Le Conseil,

Vu le rapport du 22 août 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le projet Lyon Part-Dieu poursuit son développement et le recours aux mécanismes d'interventions foncières doit être complété. La progression du projet a permis de localiser et de cibler les premières opérations à engager, tant en aménagement d'espaces publics et de voiries qu'en capacité de productions immobilières.

L'enjeu du projet suscite un intérêt croissant pour les partenaires de la Communauté urbaine de Lyon et, au fur et à mesure de l'avancement des études, modifie la temporalité des investissements qui n'étaient pas programmés en totalité au moment de la discussion de la programmation pluriannuelle des investissements 2008-2014. Pour cela, le Conseil de communauté a, par délibération n° 2011-2461 du 12 septembre 2011, exposé les premières interventions foncières nécessaires à la mise en œuvre du projet et validé le principe des acquisitions à réaliser pour un montant prévisionnel de 53,9 M€ portant sur les opérations :

- n° OP06O2569 : lot Etat,
- n° OP06O2570 : secteur Mouton-Duvernet,
- n° OP06O2571 : M+M - lot La Poste,
- n° OP06O2572 : immeuble B 10.

Les opérations d'acquisitions foncières

Avancement du projet :

Suite aux premières acquisitions réalisées dans une perspective de remembrement foncier pour une valorisation ultérieure, il apparaît opportun de poursuivre cette stratégie foncière et d'actionner ce levier pour constituer les emprises d'espaces publics ou de voiries et produire une nouvelle offre immobilière. Plusieurs tènements sont actuellement en cours d'étude et amènent la Communauté urbaine à se positionner pour être en mesure de maîtriser à terme de nouveaux tènements.

Cette stratégie a notamment été mise en avant par la Communauté urbaine, par délibération n° 2012-2873 du Conseil du 19 mars 2012, instituant un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre du projet Lyon Part-Dieu pour anticiper la maîtrise foncière liée aux mutations.

Plusieurs sites à forts enjeux urbains sont désormais identifiés :

- Site visé pour une maîtrise foncière : ensemble de lots de copropriétés de logements et de locaux commerciaux sur le périmètre du projet et notamment la place de Milan.

Sur l'îlot Béraudier Nord, le projet de développement de la gare nécessite une rénovation complète de ce secteur. L'immobilier de cet îlot est composé de plusieurs copropriétés de logements, de bureaux et de services sur lesquels des mutations se produisent régulièrement. Aussi, afin d'anticiper la maîtrise foncière de ce secteur, il apparaît nécessaire de saisir les opportunités apportées par déclaration d'intention d'aliéner (DIA) et ainsi de garantir la valeur des actifs immobiliers en évitant des démarches spéculatives.

L'observation de ce bâti indique que 7 logements mutent chaque année ainsi qu'un ou deux locaux d'activités ou de commerces. Les bailleurs sociaux en contact avec la Communauté urbaine prendront en charge la gestion de cet ensemble de lots au fur et à mesure de leur acquisition. La saisie de ces opportunités apportées par DIA requiert un délai d'engagement rapide, nécessitant de disposer de l'autorisation de programme afférente. Pour 2012, un montant de 2,03 M€ permettrait de répondre aux DIA.

- Site visé pour une libération foncière : démolition de l'immeuble situé au 220, cours Lafayette.

Le bâtiment situé au 220, cours Lafayette doit être démoli. L'emplacement libéré sera d'abord utilisé comme base de chantiers puis exploité pour la construction d'un nouveau bien immobilier dédié aux activités tertiaires du secteur privé. Le dépôt de permis de démolir a été autorisé par décision du Bureau du 6 février 2012. Le montant estimé de la démolition de cet immeuble est de 1,5 M€.

Les opérations de cessions foncières

Le projet Lyon Part-Dieu se concrétisant, deux premières cessions foncières nécessaires à sa mise en œuvre sont identifiées (AZ 282 et AZ 283) situées 128, avenue Félix Faure.

Les sociétés Icade et Cirmad souhaitent développer un projet d'immeuble tertiaire, sur un terrain de 3 446 mètres carrés appartenant à la Communauté urbaine de Lyon, situé à l'angle de l'avenue Félix Faure et de la rue Général Mouton Duvernet.

A l'issue d'un concours international, c'est l'atelier d'architecture parisien Chaix & Morel, associé au cabinet lyonnais AFAA Architecture, qui a été retenu pour concevoir et réaliser le projet.

Celui-ci, dénommé Sky 56, aurait, sur la base d'une surface hors œuvre nette (SHON) initiale de 29 000 mètres carrés, une surface de plancher d'environ 28 275 mètres carrés et serait d'une hauteur de 50 mètres + 6 mètres d'attique, en R + 13 en conformité du cahier des charges proposé par la Communauté urbaine.

Cet immeuble, innovant en matière de performances énergétiques et de qualité d'usage des utilisateurs, accueillerait du stationnement en sous-sol, une offre de services en son socle avec, entre autres, une crèche, un centre de fitness, un lieu de restauration et des salles de réunions et sera occupé par des bureaux dans les étages en élévation. La société Icade et la société Cirmad implanteraient leur siège régional dans cet immeuble.

Le dépôt de la demande de permis de construire est prévu pour fin 2012. La date prévisionnelle de livraison du programme immobilier interviendrait courant 2016.

Le prix de base négocié a été fixé à 17 400 000 € HT pour 28 275 mètres carrés. De ce prix a été déduite une somme forfaitaire de 4 400 000 € en raison des contraintes fortes liées au terrain. Au regard de cette déduction, le montant hors taxes a donc été fixé à 13 000 000 €, auquel s'ajoute la TVA, au taux de 19,60 %, qui s'élève à 2 548 000 €, soit un montant de 15 548 000 € TTC, prix admis par France domaine qui serait versé en 2 annuités. Il a été convenu que ce montant serait un prix de base, non réévaluable à la baisse mais qu'un complément de prix serait versé par l'acquéreur dans le cas où la surface de plancher serait de 5 % supérieure à celle définie ci-dessus, soit supérieure à 29 689 mètres carrés pour le projet de base de 28 275 mètres carrés. Cette estimation se ferait au regard du permis de construire initial ou des permis de construire modificatifs éventuellement obtenus. Dans ce cas, tout mètre carré supplémentaire au-delà du seuil de 29 689 mètres carrés réévaluerait le prix de vente de 615,38 € HT par mètre carré.

Le montant TTC du prix de base de la vente serait versé en 2 temps : la moitié à la signature de l'acte et l'autre moitié à l'achèvement du gros œuvre du bâtiment, constaté au moyen d'une attestation établie par l'architecte ou le maître d'œuvre de l'opération et au plus tard 18 mois après la signature de l'acte, qui interviendrait dans le mois de la réalisation de la dernière condition suspensive et au plus tard 24 mois à compter de la signature de la promesse.

L'autorisation de programme à individualiser représente donc un montant de 15 548 000 € ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE**1° - Approuve :**

a) - le principe d'acquisition d'opportunités foncières sur l'ensemble des lots de copropriétés de logements et de locaux commerciaux à proximité de place de Milan à Lyon 3°,

b) - la démolition de l'immeuble situé au 220, cours Lafayette à Lyon 3°,

c) - le principe de la cession en 2 annuités de 2 parcelles de terrain nu, cadastrées AZ 282 et AZ 283, situées 128, avenue Félix Faure à Lyon 3° pour la réalisation du projet Sky 56.

à réaliser dans le cadre du projet Lyon Part-Dieu.

2° - Décide :

a) - l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée au budget principal, sur les opérations suivantes :

- opération n° OP06O2743 : LPD lots de copropriété - place de Milan, pour un montant de 2 030 000 €, selon l'échéancier suivant :

- . 1 000 000 € en 2012,
- . 1 030 000 € en 2013 ;

- opération n° OP06O2742 : LPD 220, cours Lafayette, pour un montant de 1 500 000 €, selon l'échéancier suivant :

- . 300 000 € en 2012,
- . 1 200 000 € en 2013 ;

b) - l'individualisation de l'autorisation de programme P07 - Réserves foncières sur l'opération n° OP07O1757 pour un montant de 15 548 000 € en dépenses et en recettes à la charge du budget principal, selon l'échéancier suivant :

- 15 548 000 € en dépenses et 7 774 00 € en recettes en 2014 au plus tard,
- 7 774 000 € en recettes en 2017 au plus tard.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 12 septembre 2012.