

Bureau du 13 octobre 2003

Décision n° B-2003-1764

commune (s) : Lyon 7°

objet : **ZAC du Parc de Gerland - Îlots 3 et 4 - Cession de deux terrains et d'un volume au groupement formé par les sociétés Capri, Géode, Sari et LPA - Autorisation de déposer les permis de construire et d'effectuer les sondages**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 1 octobre 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2003-1087 en date du 3 mars 2003, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

La ZAC du Parc de Gerland à Lyon 7° est une opération créée par délibération en date du 7 novembre 1988, modifiée par délibération en date du 21 décembre 1998 ; elle est réalisée en régie directe.

Deux parcelles restent à vendre, délimitées dans le plan joint au dossier, d'une superficie de 3 300 mètres carrés et 4 100 mètres carrés environ situées avenue Tony Garnier et correspondant respectivement à l'îlot 3 et à l'îlot 4 de la zone d'aménagement concerté (ZAC).

A l'issue de la consultation organisée en 2002, la Communauté urbaine a retenu la proposition du groupement Capri-Geode-LPA et demandé son rapprochement avec la SARI (Nexity) pour l'acquisition des îlots et la réalisation d'un programme d'immeubles tertiaires et d'un parc de stationnement d'une capacité d'environ 900 places ouvert au public.

Aujourd'hui, le groupement ainsi constitué qui a confirmé sa réponse fin 2002, se porte acquéreur des droits à construire des îlots 3 et 4 de la ZAC au prix de 230 € HT par mètre carré de surface hors œuvre nette (SHON) pour un programme de base de 20 000 mètres carrés et s'engage à réaliser le parc de stationnement ouvert au public de 900 places sans contribution financière directe de la collectivité.

Les promoteurs ou utilisateurs financent 500 places correspondant aux besoins des îlots 2, 3 et 4 sous forme de contrats de location longue durée.

Le solde, soit 400 places, est pris en charge par la société Lyon Parc Auto (LPA).

Compte tenu de sa position, au cœur de l'opération, ce futur parc de stationnement permettra le foisonnement des besoins en stationnement, à la fois pour la Halle Tony Garnier, le stade de Gerland et les emplois existants et à venir sur le quartier. A ce titre, il répond à un besoin d'intérêt général tel qu'exprimé par le règlement de la ZAC.

Afin de répondre à la demande de cession gratuite du volume du futur parc de stationnement à la société LPA, une contrepartie au profit de la Communauté urbaine sera représentée par l'engagement de ladite société (assorti de garanties) sur les points suivants :

- ouverture du parc de stationnement 24 heures sur 24,
- ouverture du parc au public avec une utilisation par foisonnement,
- engagement de pratiquer un tarif prédéterminé de stationnement pour le public.

Ce projet de cession a reçu un avis favorable du pôle urbanisme le 1er septembre 2003, ainsi que ses modalités qui prennent en compte le surcoût dû à la réalisation d'une dalle de transfert sur l'îlot 4, au travers d'un prix minoré des mètres carrés de SHON cédés au-delà du programme de base, soit 4 600 mètres carrés.

Les conditions consenties au groupement de promoteurs comprennent un échancier classique de versement des charges foncières et un taux de précommercialisation de 70 % du programme de chacun des îlots 3 et 4 pour l'engagement des constructions.

La proposition pour la cession des 24 600 mètres carrés de SHON autorisés par le plan d'aménagement de zone (PAZ) pourrait ainsi être :

- 20 000 mètres carrés de SHON à 230 € HT correspondant au programme de base,
- 4 600 mètres carrés de SHON à 65 € HT.

Le volume nécessaire à la réalisation du parc de stationnement serait cédé à l'euro symbolique à la société LPA compte tenu du caractère d'intérêt général de cet équipement et des contreparties, assorties de garanties, consenties par la société LPA.

Le montant total de la cession s'élèverait ainsi à 4 899 000 € HT, soit 5 810 214 € TTC.

Le dépôt du permis de construire comme la réalisation des sondages de sol seront effectués sous la responsabilité du groupement des promoteurs et de la société LPA.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme du 1er septembre 2003 ;

Vu ledit dossier ;

Vu les délibérations du Conseil en date des 7 novembre 1988 et 21 décembre 1998 et celle et n° 2003-1087 en date du 3 mars 2003 ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - les compromis de vente au groupement formé par les sociétés Capri, Geode et Sari ou à toute personne physique ou morale susceptible de leur être substituée qui reprenne l'ensemble de leurs obligations, des parcelles correspondant aux îlots 3 et 4 de la ZAC du Parc de Gerland au prix de 5 810 214 € TTC,

b) - le compromis de vente à la société LPA du volume correspondant, sous l'îlot 4 de la ZAC et des parcelles contiguës, nécessaires à la réalisation d'un parc de stationnement de 900 places ouvert au public dans les conditions ci-dessus définies et assorties de garanties, à l'euro symbolique.

2° - Autorise :

a) - monsieur le président à signer les actes authentiques à intervenir et tous les documents relatifs à la cession des îlots et du volume,

b) - le groupement formé par les sociétés Capri, Geode, Sari et LPA ou toute personne susceptible de leur être substituée qui reprenne l'ensemble de leurs obligations à déposer un permis de construire et à effectuer des sondages sur les terrains communautaires correspondant aux îlots 3 et 4 de la ZAC et sur les parcelles contiguës à l'îlot 4 pour le projet de parc de stationnement.

3° - **La recette** correspondante à la cession au groupement des sociétés Capri, Geode, Sari et LPA sera imputée en recettes sur les crédits inscrits et à inscrire au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe de la Communauté urbaine - exercices 2003 et suivants - compte 701 500 - fonction 824 - opération n° 0091.

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