

Bureau du 24 juin 2002

Décision n° B-2002-0652

commune (s) : Lyon 8°

objet : **Cession, à la société JFP Participations, d'une parcelle de terrain constituant le lot n° 19 du lotissement Parc d'activités Santy-Sarrazin - Autorisation de dépôt de permis de construire**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction de l'action foncière - Service opérationnel - Subdivision sud

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 14 juin 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2002-0444 en date du 4 février 2002, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Lors de sa séance en date du 12 juillet 1993, le conseil de Communauté a approuvé l'acquisition du lot n° 5 du lotissement Parc d'activités Santy-Sarrazin. La SERL, alors propriétaire de ce lot, avait créé auparavant ledit lotissement. Ce lot était occupé par un vaste bâtiment industriel (ancienne usine Vidéocolor) qui, par la suite, a été démoli par la Communauté urbaine.

A la suite de cette démolition, le conseil de Communauté, lors de sa séance du 10 juillet 2000, a approuvé un échange de terrains avec la SCI Comap-Clesse (groupe Legris) propriétaire du lot voisin. Cet échange de terrains a amélioré la configuration de chacun des deux lots dont la limite initiale respectait l'emprise du bâtiment démoli.

Après cet échange, la Communauté urbaine s'est donc trouvée propriétaire d'un lot de 3 380 mètres carrés ayant une plus grande façade sur l'avenue Paul Santy et portant désormais le n° 19. Ce lot jouxte le lot n° 6 d'une superficie de 1 346 mètres carrés appartenant à la SERL.

Au terme d'une réflexion menée en commun par la Communauté urbaine et la SERL, il a été convenu de proposer au marché immobilier conjointement ces deux lots représentant en tout 4 726 mètres carrés comme s'ils constituaient une seule unité foncière afin que puisse être implanté, sur cette partie du lotissement, le long de l'avenue Paul Santy et de la rue Jean Sarrazin un ensemble immobilier cohérent sur le plan architectural et à vocation mixte d'activités et de bureaux.

La SERL, mandatée pour assurer la commercialisation de ces deux lots, a entrepris auprès des professionnels diverses démarches et consultations en coordination avec un comité technique de pilotage représentant la Communauté urbaine, la ville de Lyon et la SERL.

Ce comité technique de pilotage au cours de l'année 2000 a retenu un projet présenté par la SCI Privilège 8. Par délibération en date du 10 juillet 2000, le conseil de Communauté a alors approuvé la vente du lot de la Communauté urbaine à cette société. Mais cette vente ne s'est malheureusement jamais réalisée, ladite société étant défailante.

Depuis lors, le comité technique de pilotage a retenu un autre projet présenté par la société JFP Participations représentée par monsieur Pierre Nallet son président directeur général. Il s'agit d'un programme mixte (bureaux et activités) qui serait réalisé en deux tranches et dont la SHON totale sur les deux lots s'élèverait au minimum à 6 630 mètres carrés et au maximum à 6 990 mètres carrés.

Le bâtiment en façade sur l'avenue Paul Santy aurait une hauteur de 18 à 19 mètres. Ce projet immobilier sans parcs de stationnement de surface semble bien intégré à l'environnement. La société JFP Participations a d'ores et déjà des contacts dont certains sont déjà avancés avec des sociétés du secteur médical et paramédical désireuses de s'implanter sur ce site.

Cette vente, (il s'agirait d'une vente conjointe de la Communauté urbaine et de la SERL), s'effectuerait au prix de 129,58 € HT le mètre carré de SHON pour une SHON prévisionnelle de 6 630 mètres carrés sur les deux lots, soit en tout 859 115,40 € HT. Le lot de la Communauté urbaine représentant 71 % de la surface des deux lots, son prix s'élèverait donc à 609 971,93 € HT, valeur admise par les services fiscaux de l'Etat. Ce prix serait indexé le jour du paiement sur l'indice du coût de la construction de l'Insee : indice de référence : 1145 (dernier indice publié en date du 1er janvier 2002).

En cas de construction d'une SHON supérieure à 6630 mètres carrés, l'acquéreur verserait un complément de prix sur la base de 129,98 € HT le mètre carré de SHON. Ce complément de prix serait ventilé entre la SERL et la Communauté urbaine et indexé sur l'indice de l'Insee comme le prix initial. La présente clause s'appliquerait pour une durée expirant trois ans après la signature de l'acte authentique, le fait générateur étant l'obtention de tout permis de construire modificatif ou nouveau permis.

Le compromis de vente entre, d'une part, la Communauté urbaine et la SERL et, d'autre part, la société JFP Participations comporte, en plus des clauses et conditions suspensives habituelles les conditions particulières suivantes :

- obtention par l'acquéreur au plus tard le 31 août 2002 d'un permis de construire libre de tout recours pour la première tranche de son programme de constructions, d'une SHON d'environ 3 860 mètres carrés,

- obtention par l'acquéreur au plus tard le 31 mars 2003 d'un deuxième permis de construire libre de tout recours pour la deuxième tranche de son programme de constructions d'une SHON d'environ 3 130 mètres carrés.

A défaut de la réalisation de l'une ou l'autre de ces conditions, et sauf prorogation expresse, le compromis de vente serait nul et non avenue sans indemnité de part et d'autre ;

- les dossiers de permis de construire devront préalablement à leur dépôt avoir obtenu l'agrément du comité technique de pilotage,

- enfin la société JFP Participations ou toute société qu'elle se serait substituée sera tenue de présenter au comité technique de pilotage les candidatures des sociétés intéressées et qui seront retenues après concertation. La présente clause s'appliquerait pour la première commercialisation des locaux ;

Vu ledit dossier ;

Vu les délibérations du Conseil n° 93-4432 en date du 12 juillet 1993, n° 2000-5535 et n° 2000-5539 en date du 10 juillet 2000 et n° 2002-0444 en date du 4 février 2002 ;

DECIDE

1° - Approuve ce dossier de cession.

2° - Autorise :

a) - monsieur le président à signer le compromis de vente établi à cet effet ainsi que l'acte authentique à intervenir,

b) - la société JFP Participations à déposer toute nouvelle demande de permis de construire sur le lot n° 19 du lotissement parc d'activités Santy-Sarrazin dans le cadre de la réalisation des deux tranches du programme de construction prévues, étant entendu que cette autorisation ne permet pas de commencer les travaux.

3° - La recette concernant cette cession d'un montant de 609 971,93 € pour la part revenant à la Communauté urbaine dans l'hypothèse d'une SHON totale de 6630 mètres carrés, auquel il faudra rajouter le montant correspondant à l'application de l'indice de l'Insee, sera inscrite au budget de la Communauté urbaine - exercice 2003 et fera l'objet des mouvements comptables suivants :

- produit de cession : 609 971,93 € en recettes - compte 775 100 - fonction 824,

- sortie de bien du patrimoine : 2 312 120,10 € en dépenses - compte 675 100 - fonction 824 et en recettes - compte 211 800 - fonction 824,

- moins-value réalisée sur la vente du bien : 1 760 102,20 € en recettes - compte 776 100 - fonction 01 et en dépenses - compte 192 000 - opération 824.

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