

Séance publique du 18 avril 2005

Délibération n° 2005-2590

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Oullins

objet : **ZAC Narcisse Bertholey - Place Arlès Dufour - Bail locatif avec option d'achat**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 30 mars 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le présent projet de délibération porte sur la location avec option d'achat de deux niveaux d'un parc de stationnement réalisé par la société Cirmad Grand Sud dans le cadre de la ZAC Narcisse Bertholey.

La commune d'Oullins est l'une des rares communes de la banlieue de Lyon à avoir pu préserver un centre commercial de centre-ville dont l'attractivité rayonne sur plusieurs communes de la partie sud-ouest de l'agglomération et ce malgré la réalisation de centres commerciaux de périphérie.

Pour maintenir cette attractivité, la Communauté urbaine a engagé, dans le cadre d'une opération d'aménagement concerté, la rénovation du centre autour de la rue Narcisse Bertholey et a retenu le principe d'inclure un parc de stationnement public sans lequel les commerces ne peuvent survivre.

Compte tenu de l'imbrication des projets de constructions de logements, de commerces, et faute d'espace suffisant, la Communauté urbaine a décidé à l'issue d'une consultation d'opérateurs initiée par la Serl aménageur sur l'îlot A1, de retenir la proposition du groupement Cirmad Grand Sud-Kaufmann et Broad qui a proposé 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 (niveau 1) qui répond aux besoins de stationnement des logements visés ci-dessus (60 places) et à ceux de la Semcoda qui réalise un programme de logements sociaux sur l'îlot A,
- un deuxième volume de parc de stationnement de 200 places (niveau 2) relié en souterrain au magasin Monoprix et destiné à devenir un parc de stationnement public.

Cette réalisation en volume permet de regrouper les entrées et sorties de véhicules et de minimiser les aménagements de surface de la place.

Un projet de bail a été établi avec la société Cirmad Grand Sud qui prévoit la location du volume de 200 places de stationnement utilisable comme parc de stationnement public pour un loyer de 558 834,58 € TTC par an pour une durée de quinze ans assortie d'une option d'achat à cinq ans pour la somme de 3 750 000 € HT soit 4 485 000 € TTC. Ce projet de bail inclut également un tunnel en tréfonds de la rue de la République pour permettre l'accès du parc de stationnement au magasin Monoprix.

Le principe de ce montage ainsi que le projet de bail a été approuvé par le conseil de Communauté le 14 juin 2004.

Ce projet de bail signé le 1er octobre 2004 devait faire l'objet d'une réitération authentique avant le 3 décembre 2004 au terme de la levée de conditions suspensives relatives notamment à la justification par le bailleur de la propriété du terrain d'assiette auprès de la Serl aménageur.

L'acquisition du foncier par la Cirmad Grand Sud était elle-même assujettie à l'obtention des autorisations de construire purgées du recours des tiers. Or ces conditions suspensives n'ont pu être levées avant le 3 décembre 2004, date d'échéance du projet de bail.

S'agissant d'un projet complexe dont l'économie générale n'est pas remise en cause et dont l'aboutissement est essentiel à la réussite des objectifs de revitalisation urbaine que la Communauté urbaine a mis en œuvre dans ce secteur par la ZAC Narcisse Bertholey, et sachant que les conditions suspensives du bail sont désormais levées, il convient désormais de procéder pour la Communauté urbaine à la signature du bail authentique avec la société Cirmad Grand Sud ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Autorise monsieur le président à signer le bail de location de l'espace parc de stationnement et tunnel avec la société Cirmad Grand Sud pour une durée de quinze ans avec option d'achat à cinq ans moyennant un loyer annuel de 558 834,58 € TTC et un coût d'achat à cinq ans de 4 485 000 € TTC.

2° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - compte 613 200 pour la location et 622 700 pour les frais d'actes notariés évalués à 6 800 € TTC - fonction 824.

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