

Bureau du 5 avril 2004

Décision n° B-2004-2155

commune (s) : Lyon 7°

objet : **ZAC du Parc de Gerland - Ilots 3 et 4 - Cession de deux terrains et d'un volume au groupement formé par les sociétés Capri, Géode, Sari et LPA - Mise à jour des conditions de cession - Modification de la capacité du parc de stationnement**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 24 mars 2004, 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.

Le Bureau lors de sa réunion du 13 octobre 2003 a approuvé :

- les compromis de vente au groupement formé par les sociétés Capri, Géode 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 à Lyon 7° au prix de 5 810 214 € TTC (avec une valeur erronée de TVA due à une erreur matérielle) ;
- le compromis de vente à la société LPA du volume correspondant, sous l'îlot 4 de la ZAC et les parcelles contiguës, à la réalisation d'un parc de stationnement de 900 places ouvert au public dans des conditions définies et assorties de garanties, à l'euro symbolique ;
- l'autorisation à donner à monsieur le président pour signer les actes authentiques à intervenir et tous les documents relatifs à la cession des îlots et du volume.

Aujourd'hui, les études relatives au futur parc de stationnement permettent d'ajuster sa capacité à 850 places.

Le prix de la cession se décompose comme suit :

- pour l'îlot 3 :

. prix HT :	2 210 524 €
. TVA :	433 263 €
. prix TTC :	2 643 787 €

- pour l'îlot 4 :

. prix HT :	2 688 476 €
. TVA :	526 941 €
. prix TTC :	3 215 417 €

- Prix total de cession pour les deux îlots : 5 859 204 € TTC

Pour chacun des îlots, le prix de cession pourra faire apparaître une variation à la baisse dans la limite d'un maximum de 3 % dans l'hypothèse où les permis de construire des acquéreurs feraient apparaître une surface hors œuvre nette (SHON) inférieure à celle autorisée par le plan d'aménagement de zone (PAZ).

Le prix sera payable selon l'échelonnement suivant :

- 10 % HT lors de la réitération par acte authentique et la TVA due sur la totalité du prix,
- 10 % HT dès l'ordre de service de l'entreprise de gros œuvre et au plus tard trois mois après la signature de l'acte authentique de vente,

- 70 % HT à l'achèvement des constructions et au plus tard 18 mois après la signature de l'acte de vente,
- 10 % HT à l'achèvement des réseaux et voiries desservant l'îlot à la charge du vendeur.

Un diagnostic pollution comprenant une étude historique du site, des sondages et des analyses a été établi sur le périmètre des terrains objet de la cession pour caractériser la qualité des sols en place.

Celui-ci fait apparaître la présence d'éléments polluants dans le sous-sol.

Afin d'apprécier la quantité de terre polluée et de localiser la présence éventuelle de cuves enterrées provenant des activités antérieures, des sondages complémentaires seront engagés par la Communauté urbaine, notamment au droit de l'îlot 4.

Ils serviront également à établir une première estimation des coûts prévisionnels de dépollution.

Ces coûts comprendraient :

- une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage par un cabinet spécialisé,
- les frais de tri et d'analyse des matériaux excavés,
- les frais d'évacuation en décharge spécialisée des terres déblayées non réutilisables.

A partir de ces conclusions et de ces estimations, la prise en charge des coûts de dépollution devrait faire l'objet d'un prochain projet de décision au Bureau délibératif ;

Vu ledit dossier ;

Vu la délibération du Conseil n° 2003-1087 en date du 3 mars 2003 ;

Vu sa décision n° 2003-1764 en date du 13 octobre 2003 ;

DECIDE

Approuve :

a) - la mise à jour des conditions de cession 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 à Lyon 7° et notamment :

- du prix total de 5 859 204 € TTC après correction de la TVA,
- de la possibilité de variation à la baisse de 3 % maximum de ce prix en fonction de la SHON réelle utilisée,
- de l'échelonnement du paiement du prix,

b) - la réduction de la capacité du futur parc de stationnement à 850 places qui fait l'objet du compromis de vente à la société LPA à l'euro symbolique du volume correspondant sous l'îlot 4 de la ZAC et les parcelles contiguës.

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