

Bureau du 4 juillet 2005

Décision n° B-2005-3387

commune (s) : Lyon 8° - Saint Priest

objet : **Mise à disposition de la société HPL, aux termes de baux à construction d'une durée de 40 ans, d'un terrain en partie divisé en volumes, situé avenue Rockefeller à Lyon 8° et d'un terrain situé dans la zone d'activités Portes des Alpes à Saint Priest**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier - Service de l'action foncière et immobilière - Subdivision sud

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 21 juin 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2005-2606 en date du 18 avril 2005, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

La société les Hôpitaux privés du Grand Lyon (HPL) est actuellement propriétaire de trois établissements de soins situés dans le périmètre de la Communauté urbaine : la clinique de Monplaisir à Lyon 8°, la clinique Pasteur à Saint Priest et la clinique Champfleuri à Décines Charpieu. Cette société a le projet de restructurer ses activités en les relocalisant sur deux nouveaux sites à Lyon 8° et Saint Priest qui ont été retenus après concertation avec les différents acteurs locaux et la Communauté urbaine.

Lyon 8°

La société HPL édifierait une clinique de gynécologie-obstétrique sur un terrain appartenant à la Communauté urbaine ainsi que sur deux terrains contigus, l'un appartenant au Sytral, l'autre à l'Etat que la Communauté urbaine a entrepris d'acquérir.

Lorsque ces acquisitions auront été réalisées, la Communauté urbaine se trouvera propriétaire d'un tènement délimité par l'avenue Rockefeller, la rue Volney et le boulevard Ambroise Paré traversé en son tréfonds par le tube du métro, lequel constitue divers volumes qui resteront propriété du Sytral.

La Communauté urbaine mettrait donc à disposition de la société HPL ce tènement, aux termes d'un bail à construction d'une durée de 40 ans. Les caractéristiques de ce bail sont les suivantes :

1° - Assiette du terrain donné à bail

- terrain actuellement propriété de la Communauté urbaine : il s'agit de la parcelle cadastrée AL 63 et sur les parcelles cadastrées AL 55, 57, 59 et 61, des volumes, propriété de la Communauté urbaine, tels que définis par un état descriptif de division en volumes prenant en compte l'élargissement à réaliser rue Volney, lequel sera publié aux hypothèques en même temps que le bail,

- terrain actuellement propriété du Sytral et en cours d'acquisition : il s'agit de la parcelle actuellement cadastrée AL 20 de laquelle sera isolé un volume correspondant au tube du métro qui restera propriété du Sytral. Une division parcellaire et un état descriptif de division en volumes sont en cours d'établissement,

- terrain actuellement propriété de l'Etat et en cours d'acquisition : il s'agit de la parcelle actuellement cadastrée AL 10 de laquelle sera retranchée une bande de terrain d'environ 44 mètres carrés en vue de l'élargissement de la rue Volney.

L'ensemble du tènement a une superficie totale de 12 317 mètres carrés environ.

2° - Sortie du bail

Aux termes des 40 ans de la durée du bail, la société HPL deviendrait propriétaire de l'ensemble du foncier : terrain plus bâtiments.

3° - Bâtiments à construire

La société HPL s'engage à construire sur l'assiette foncière que la Communauté urbaine mettrait à sa disposition, une clinique de gynécologie-obstétrique dont la surface hors œuvre nette (SHON) telle qu'elle figure sur la demande de permis de construire déposée le 18 janvier 2005 et en cours d'instruction s'élève à 16 600 mètres carrés, étant entendu que des modifications mineures sont susceptibles d'intervenir avant la délivrance de ce permis de construire.

4° - Conditions financières du bail

Pour déterminer le montant du loyer, le prix du terrain a été estimé à 3 320 000 € sur la base de 200 € par mètre carré de SHON à construire. Il a donc été convenu que la société HPL devra payer pendant 40 ans un loyer annuel de 167 660 € HT pour une SHON construite de 16 600 mètres carrés. Si la SHON accordée par le permis de construire était supérieure, le montant à payer annuellement serait majoré en proportion.

Si, pendant la durée du bail, la société HPL édifie sur le tènement mis à sa disposition de nouvelles constructions, le montant à payer annuellement par la société HPL au titre du bail serait augmenté au *pro rata* de la surface construite.

Le service des domaines a accepté les conditions financières de ce bail à construction.

Saint Priest

La société HPL édifierait un établissement médical réservé en particulier aux soins de suite et une maison médicale sur un terrain appartenant actuellement à la Communauté urbaine et situé dans le secteur central de la zone d'activités Porte des Alpes en bordure du boulevard urbain "est".

La Communauté urbaine mettrait donc à disposition de la société HPL ce terrain aux termes d'un bail à construction d'une durée de 40 ans. Les caractéristiques de ce bail sont les suivantes :

1° - Assiette du terrain donné à bail

Il s'agit d'un terrain nu d'une superficie d'environ 17 202 mètres carrés environ à détacher des parcelles de plus grande étendue, cadastrées sous les numéros 30, 71, 76 et 78 de la section AH. Un document d'arpentage est en cours d'établissement.

2° - Sortie du bail

Aux termes des 40 ans de la durée du bail, la société HPL deviendrait propriétaire de l'ensemble du foncier : terrain plus bâtiments.

3° - Bâtiments à construire

La société HPL s'engage à construire sur le terrain que la Communauté urbaine mettrait à sa disposition, une clinique réservée en particulier aux soins de suite d'une SHON d'environ 10 900 mètres carrés et une maison médicale d'une SHON d'environ 500 mètres carrés, ce qui représente en tout une SHON de 11 400 mètres carrés.

4° - Conditions financières du bail

Pour déterminer le montant du loyer, le prix du terrain a été estimé à 1 276 800 € sur la base de 112 € par mètre carré de SHON à construire. Il a donc été convenu que la société HPL devra payer pendant 40 ans un loyer annuel de 64 748,40 € HT pour une SHON construite de 11 400 mètres carrés. Si la SHON accordée par le permis de construire était supérieure, le montant à payer annuellement serait majoré en proportion.

Si, pendant la durée du bail, la société HPL édifie sur le terrain mis à sa disposition de nouvelles constructions, le montant à payer annuellement par la société HPL au titre du bail, serait augmenté au *pro rata* de la surface construite.

Le service des domaines a accepté les conditions financières de ce bail à construction.

Ces deux baux sont indissociables et ils devront être signés le même jour. Ils sont soumis aux conditions suspensives particulières suivantes : obtention des prêts et des permis de construire.

Enfin, aux cours des dernières négociations, il a été convenu que la société HPL pourrait commencer les travaux sur chacun de ces deux terrains au cours du 4° trimestre 2005 et qu'elle pourrait payer les loyers correspondant à la première année de bail avec un an de retard, en même temps que les loyers de la deuxième année.

Pour la réalisation de ces opérations, la société HPL a constitué deux sociétés civiles immobilières qui seront les bénéficiaires des baux. Pour Lyon 8°, il s'agit de la SCI Rockefeller et pour Saint Priest de la SCI Porte des Alpes ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la mise à disposition de la SCI Rockefeller, aux termes d'un bail à construction de 40 ans, d'un terrain en partie divisé en volumes, situé à Lyon 8° et délimité par l'avenue Rockefeller, la rue Volney et le boulevard Ambroise Paré,

b) - la mise à disposition de la SCI Porte des Alpes aux termes d'un bail à construction de 40 ans d'un terrain situé à Saint Priest dans la zone d'activités Porte des Alpes en bordure du boulevard urbain "est".

2° - Autorise :

a) - monsieur le président à signer les promesses de bail à construction établie à cet effet ainsi que les conventions de bail en la forme authentique à intervenir et, dans l'hypothèse de l'édification en cours de bail de nouvelles constructions, les avenants correspondants,

b) - chacune des SCI à commencer les travaux sur chacun des deux terrains au cours du 4° trimestre 2005,

c) - chacune des SCI à payer les loyers correspondant à la première année de bail avec un an de retard.

3° - **Les sommes** correspondantes à encaisser par annuités seront inscrites sur les crédits du budget principal de la Communauté urbaine.

4° - Les recettes annuelles correspondant aux loyers d'un montant de 232 408,40 € seront inscrites au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2006 et suivants - compte 752 100 - fonction 020.

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