

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **5 juillet 2010**

Décision n° **B-2010-1642**

commune (s) : Oullins

objet : Levée d'option d'achat et acquisition de volumes du parc de stationnement Arles Dufour et appartenant à la société Oullins Park

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Jean-Paul Bret

Date de convocation du Bureau : lundi 28 juin 2010

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 6 juillet 2010

Présents : MM. Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Arrue, Mme Besson, MM. Barge, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Crédoz, Mme Gelas, MM. Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, M. Imbert A.

Absents excusés : M. Collomb, Mme Elmalan, MM. Buna (pouvoir à M. Bouju), Daclin (pouvoir à Mme Gelas), Philip (pouvoir à M. Darne J.), Mme Pédrini (pouvoir à M. Colin), M. Abadie (pouvoir à M. Reppelin), Mme David M. (pouvoir à M. Crédoz), MM. Passi (pouvoir à Mme Peytavin), Brachet (pouvoir à M. Sécheresse), Desseigne (pouvoir à M. Imbert A), Mme Dognin-Sauze, MM. Claisse (pouvoir à Mme Frih), Julien-Laferrière (pouvoir à M. Kimelfeld), David G. (pouvoir à M. Blein), Lebuhotel.

Absents non excusés : MM. Rivalta, Assi, Sangalli.

Bureau du 5 juillet 2010**Décision n° B-2010-1642**

commune (s) : Oullins

objet : **Levée d'option d'achat et acquisition de volumes du parc de stationnement Arles Dufour et appartenant à la société Oullins Park**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 23 juin 2010, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2008-0006 en date du 25 avril 2008, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.1.

La Communauté urbaine de Lyon a pris à bail, pour une durée de quinze ans, les volumes n° 2 et 3 du parc de stationnement Arles Dufour à Oullins. Le volume n° 2 correspond au tunnel d'accès qui relie le parc de stationnement au magasin Monoprix et le volume n° 3 correspond à 200 places de stationnement.

1°- Présentation du parc Arles Dufour à Oullins

Ce parc de stationnement a été ouvert le 13 août 2007. Sa capacité est de 286 places dont 200 places sont publiques et gérées sous la forme d'un marché de services, par la société EFFIA pour une durée de six ans (jusqu'en 2013) pour le compte de la Communauté urbaine de Lyon, avec mise en place d'une régie de recettes.

Un tunnel relie le parking au magasin Monoprix qui achète des places de stationnement au régisseur pour ses clients.

Le parc est ouvert de 8 heures 30 à 21 heures au stationnement "horaire". Il est accessible en permanence aux abonnés. La Communauté urbaine est locataire du volume du parking auprès de la société Oullins Park pour une durée de quinze ans (à compter du 24 août 2006) avec option d'achat à cinq ans.

La Communauté urbaine a remboursé la somme de 2 365 403,89 € à Oullins Park en 2007 pour l'aménagement du parc de stationnement.

Modalités de gestion du parc**1° - Recettes**

Les recettes en 2009 ont été de 51 744€.

Depuis l'ouverture, la progression est significative mais le remplissage du parc reste faible et les recettes sont loin de compenser les dépenses.

La fréquentation du parc est de l'ordre d'une cinquantaine de places occupées (sur 200) dans la journée et d'une trentaine la nuit (abonnés).

2° - Dépenses

La Communauté urbaine loue le parc de stationnement à la société OullinsPark pour la somme de 558 835 € TTC par an (valeur 4° trimestre 2002), ce qui représente la somme de 678 787,82 € en 2009.

Le marché d'exploitation passé avec la société EFFIA coûte 246 423 € TTC pour l'année 2009. Les charges annuelles d'exploitation sont de l'ordre de 200 000 € à comparer aux 51 744 € de recettes pour 2009.

2° - Scénarii sur l'avenir du parc

Processus de rachat

Conformément au contrat passé avec la société Oullins Park, la Communauté urbaine n'a pas la possibilité de dénoncer le bail avant quinze ans, mais elle a la possibilité de racheter le parking au bout de la cinquième année à compter de la mise à disposition du volume, le paiement devant avoir lieu avant le 24 juillet 2011. L'acte devra être signé avant le 15 juin 2011. Le courrier informant le propriétaire de la levée de l'option devra lui être signifiée avant le 24 juillet 2010.

Le coût du rachat est de 3 750 000 € HT, valeur 4° trimestre 2002, soit environ 6 100 000 € TTC en 2011. Ce montant est estimatif, compte tenu des incertitudes liées à l'évolution de l'indice du coût de la construction auquel il est indexé, jusqu'en juillet 2011.

A ce montant, s'ajoutent les frais d'actes notariés estimés à 70 000 € environ.

Sur la base de ces éléments, deux scénarii ont été envisagés :

- scénario n° 1 : rachat du parc en 2011,
- scénario n° 2 : pas de rachat du parc en 2011 et exploitation avec poursuite de la location jusqu'en 2021.

La comparaison de l'impact financier de ces deux scénarii montre que le coût global reste semblable pour la Communauté urbaine. En effet, le prix d'achat du parking est comparable au montant de la location sur la période 2011-2021, soit un ordre de grandeur de 7 000 000 €, coût du financement par emprunt sur dix ans compris. A partir de 2022, l'option d'acquisition deviendra plus favorable (suppression du coût du loyer).

Dans ce contexte, plusieurs facteurs ont conduit à proposer l'option de rachat du parc :

- les perspectives de développement du quartier susceptibles de faire croître l'activité du parc à terme,
- l'opportunité de disposer du bien pour un montant équivalent à celui de la location.

Dans cette hypothèse, l'objectif serait d'atteindre un équilibre d'exploitation permettant d'envisager dès que possible une délégation de service public pour la gestion du parc.

Le prix définitif sera connu au moment de la signature de l'acte authentique.

Le conseil de Communauté, lors de sa séance du 28 juin 2010, a délibéré sur l'individualisation partielle de l'autorisation de programme globale A2 - Réaliser de grands projets structurants, sur l'opération n° 2158 pour un montant de 6 170 000 € ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Approuve la levée d'option d'achat et l'acquisition, au prix estimé de 6 100 000 € TTC, sur la base de l'indice INSEE du coût de la construction valeur juin 2010, des volumes n° 2 et 3 du parc de stationnement Arles Dufour à Oullins appartenant à la société Oullins Park, dans le cadre de l'opération Berthloley 2 à Oullins.

2° - Autorise monsieur le Président à signer la levée d'option d'achat ainsi que l'acte authentique à intervenir.

3° - La dépense correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme A2 - Réaliser des grands projets structurants, individualisée sur l'opération n° 2158, le 28 juin 2010 pour la somme de 6 170 000 €.

4° - Le montant à payer en 2011 sera imputé sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine de Lyon - compte 211 300 - fonction 824 - opération 2158, à hauteur de 6 100 000 € TTC en ce qui concerne l'acquisition et en 2011 pour 70 000 € pour les frais estimés d'actes notariés.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,

le président,
pour le président,

Reçu au contrôle de légalité le : 6 juillet 2010.