

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **10 décembre 2012**

Décision n° **B-2012-3734**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Cession à la SCCV Sky 56 de 2 parcelles de terrain nu, cadastrées AZ 282 et AZ 283, situées 128, avenue Félix Faure - Etablissement de servitudes sur la parcelle AZ 284 - Autorisation donnée au futur acquéreur de déposer une demande de permis de construire sur ces parcelles

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

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 3 décembre 2012

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 11 décembre 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, M. Calvel, Mme Vullien, MM. Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Colin, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bouju, Mme Peytavin, M. Rivalta.

Absents excusés : M. Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot (pouvoir à M. Crédoz), MM. Charrier (pouvoir à Mme Besson), Daclin, Kimelfeld, Charles, Sécheresse, Bernard R., Vesco, Mme Frih (pouvoir à M. Claisse), MM. Julien-Laferrière, Sangalli.

Absents non excusés : MM. Arrue, Assi, David G., Lebuhotel.

Bureau du 10 décembre 2012**Décision n° B-2012-3734**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Cession à la SCCV Sky 56 de 2 parcelles de terrain nu, cadastrées AZ 282 et AZ 283, situées 128, avenue Félix Faure - Etablissement de servitudes sur la parcelle AZ 284 - Autorisation donnée au futur acquéreur de déposer une demande de permis de construire sur ces parcelles**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 28 novembre 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon les articles 1.1, 1.4 et 1.13.

Le quartier de la Part-Dieu s'affirme, depuis sa création dans les années 70, comme un grand centre contemporain d'affaires et de commerces et un pôle intermodal majeur de déplacements.

Centre directionnel et d'affaires, la Part-Dieu regroupe de grandes administrations, des équipements phares et des sièges d'entreprises de niveau national. Construit autour de la gare TGV, en liaison directe avec Paris et l'Europe, ce quartier s'est imposé comme le deuxième pôle tertiaire et de décision français. Plus de 2 200 établissements y emploient quelques 45 000 salariés, sur près d'un million de mètres carrés de bureaux. Il affirme sa position de porte majeure d'entrée de ville avec la mise en service d'une liaison par tramway le reliant à l'aéroport de Saint Exupéry.

Le développement futur de Lyon Part-Dieu associe la densification immobilière à des actions de développement durable, pour améliorer le quotidien de ceux qui y vivent et qui y travaillent, avec la création de nouveaux espaces publics, la densification des transports en commun, le renforcement de l'offre culturelle et des animations événementielles, la réhabilitation de l'existant par des projets de grande envergure pour révéler l'héritage urbain et architectural du quartier, l'esquisse d'un skyline et la diversification de l'offre immobilière.

Parmi les secteurs d'intervention figure l'entrée sud-est du quartier, pôle de concentration de bureaux et d'activités tertiaires, qui sera enrichie d'équipements sportifs, culturels et de loisirs. Dans les projets en cours de réalisation sur ce secteur, on peut citer les Archives départementales, 2 immeubles tertiaires, mais aussi l'arrivée de la ligne T4 du tramway, qui viendra compléter la desserte de la gare.

Le projet Lyon Part-Dieu se concrétisant, les premières interventions foncières nécessaires à sa mise en œuvre sont identifiées. En effet, les premières opérations à développer sont localisées, tant en aménagement d'espaces publics et de voiries qu'en capacité de productions et de valorisations immobilières.

En partenariat avec la Mission Part-Dieu, les sociétés Icade et Cirmad souhaitent développer un projet d'immeuble tertiaire, sur un terrain de 3 446 mètres carrés appartenant à la Communauté urbaine de Lyon, situé à l'angle de l'avenue Félix Faure et de la rue Général Mouton Duvernet, à l'est de la ligne de chemin de fer.

A l'issue d'un concours international, c'est l'atelier d'architecture parisien Chaix & Morel, associé au cabinet lyonnais AFAA Architecture, qui a été retenu pour concevoir et réaliser le projet.

Celui-ci, dénommé Sky 56, aura, sur la base d'une surface hors œuvre nette (SHON) initiale de 29 000 mètres carrés, une surface de plancher d'environ 28 275 mètres carrés et sera d'une hauteur de 50 mètres, en R+13 élevés sur quatre niveaux de sous-sol avec un socle comprenant le rez-de-chaussée et le premier étage. Il répond à un cahier des charges édicté par la Mission Part-Dieu.

Cet immeuble, qui se veut innovant en matière de performances énergétiques et de qualité d'usage des utilisateurs, accueillera du stationnement en sous-sol, une offre de services en son socle avec, entre autre, une crèche, un centre de fitness, un lieu de restauration et des salles de réunions et sera occupé par des bureaux dans les étages en élévation.

La société Icade implantera son siège régional dans cet immeuble, pour une surface d'au moins 3 000 mètres carrés et la société GFC Construction, dont la société Cirmad est une filiale, fera de même, également pour une surface d'au moins 3 000 mètres carrés.

Le prix de base négocié a été fixé à 615,38 € HT le mètre carré de surface de plancher projeté, soit un montant estimé et arrondi à 17 400 000 € HT pour 28 275 mètres carrés. De ce prix a été déduite une somme forfaitaire de 4 400 000 € en raison des contraintes fortes liées au terrain :

- servitudes liées à la sécurité ferroviaire, à l'implantation d'une canalisation d'eau potable, à la desserte des terrains situés plus au sud, à une servitude de jours et de vue en limite sud ou au maintien d'un "volume de protection" lié à l'implantation du bâtiment et au classement du projet en immeuble de grande hauteur (IGH),

- obligation pour l'acquéreur de réaliser un bâtiment rentrant dans le champ d'application de la réglementation sur les IGH,

- contraintes techniques, juridiques et environnementales supportées par l'acquéreur.

Au regard de cette déduction, le montant HT a donc été fixé à 13 000 000 €.

Il a été convenu que ce montant serait un prix de base, non ré-évaluable à la baisse mais qu'un complément de prix serait versé par l'acquéreur dans le cas où la surface de plancher serait de 5 % supérieure à celle définie ci-dessus, soit supérieure à 29 689 mètres carrés pour le projet de base de 28 275 mètres carrés. Cette estimation se fera au regard du permis de construire initial ou des permis de construire modificatifs éventuellement obtenus. Dans ce cas, tout mètre carré supplémentaire au-delà du seuil de 29 689 mètres carrés réévaluerait le prix de vente de 615,38 € HT par mètre carré.

Le montant TTC du prix de base de la vente sera versé en deux temps : la moitié à la signature de l'acte et l'autre moitié à l'achèvement du gros œuvre du bâtiment, constaté au moyen d'une attestation établie par l'architecte ou le maître d'œuvre de l'opération et au plus tard 18 mois après la signature de l'acte, qui interviendra dans le mois de la réalisation de la dernière condition suspensive et au plus tard 24 mois à compter de la signature de la promesse.

L'éventuel complément de prix serait versé au jour où le permis de construire initial ou modificatif autorisant la surface de plancher sera obtenu.

Parmi les conditions suspensives figurent, entre autre :

- la commercialisation, par l'acquéreur, des surfaces vendues en l'état futur d'achèvement (VEFA), soit environ 20 000 mètres carrés,

- la modification de la servitude d'utilité publique pour la protection radioélectrique contre les obstacles, liée à l'existence d'un faisceau hertzien entre Saint André la Côte et Lyon Lacassagne, définie par un décret ministériel du 1er octobre 1992. L'existence de cette servitude a pour conséquence d'interdire dans son emprise toute construction d'une hauteur supérieure à quarante mètres, ce qui empêcherait la construction du bâtiment projeté, prévu à 50 mètres de haut, ouvrages techniques non compris. L'emprise du faisceau ayant été mal positionnée et ayant été surdimensionnée dans le décret précité, il convient d'en prendre un nouveau rectifiant tout à la fois son positionnement exact et une emprise réduite. La demande de cette modification sera faite par la Communauté urbaine. La non-réalisation de cette demande, son refus ou une modification restant non compatible avec le projet entraînerait la caducité de la promesse, l'acquéreur n'étant pas autorisé à modifier son programme en réduisant la hauteur de son immeuble.

- l'étude d'impact auquel est soumis le terrain, par arrêté préfectoral du 5 novembre 2012 en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement, celui-ci étant situé d'une part, dans une zone potentiellement inondable par remontée de la nappe phréatique et d'autre part, à proximité immédiate du Fort Montluc, bâtiment protégé au titre des monuments historiques.

Il est ici rappelé qu'une partie du terrain concerné est constituée d'une portion de l'ancienne emprise de la rue du Général Mouton Duvernet, située entre l'avenue Félix Faure et la rue Jeanne Hachette, le long de la ligne de chemin de fer. La désaffectation de cette voie a été constatée par exploit d'huissier et une procédure de déclassement du domaine public fait l'objet d'une décision séparée du Bureau.

Le socle du bâtiment sera implanté au sud en limite séparative de propriété avec la parcelle cadastrée AZ 284, qui reste propriété de la Communauté urbaine. Il sera donc constitué une servitude de vue au profit du terrain cédé, grevant ladite parcelle cadastrée AZ 284.

Pour être en conformité avec les règles de sécurité propres aux immeubles de grande hauteur, l'isolation du bâtiment projeté sera assurée par un "volume de protection", dont la conséquence est qu'aucun bâtiment ne devra se trouver à moins de 8 mètres de lui-même. Étant donné l'implantation de la construction en limite de terrain, au sud, il est instauré une servitude "non aedificandi" grevant la parcelle cadastrée AZ 284, constituée par une bande de 8 mètres de largeur sur laquelle aucune construction en élévation ne pourra être édiflée.

Étant donné la configuration du bâtiment projeté, dont la façade ne sera pas droite mais s'éloignera progressivement de la limite de terrain à partir du R+2, il sera établi une servitude dite "*altius tollendi*" grevant la parcelle cadastrée AZ 284, afin que cette largeur de 8 mètres, nécessaire au "volume de protection", évolue au fur et à mesure de l'élévation de l'immeuble.

Afin d'assurer l'entretien de la façade de l'immeuble, une servitude de survol de la nacelle de nettoyage, d'une largeur de 3,50 mètres, sera également établie, toujours avec la parcelle cadastrée AZ 284 comme fonds servant.

En raison de l'implantation du bâtiment en limite de terrain, il sera institué une servitude de tour d'échelle grevant la parcelle cadastrée AZ 284.

Toujours en raison de son implantation en limite, la construction du bâtiment nécessitera la création d'une paroi de soutènement dans le sol, dont la stabilité sera assurée par l'installation de tirants qui viendront s'ancrer horizontalement dans le sous-sol, y compris sous la parcelle cadastrée AZ 284. Une servitude d'ancrage de tirants en sous-sol sera ainsi instituée, sans que cela ne nuise à la future utilisation de cette parcelle.

Sur cette parcelle cadastrée AZ 284, située au sud du terrain concerné, il existe une piste d'athlétisme et un terrain de sport mis à disposition des agents basés à l'Hôtel de police voisin. Cette piste n'étant pas mise à la disposition du public, les servitudes ainsi instaurées ne peuvent être considérées comme l'étant sur du domaine public et ne donneront donc lieu à aucune procédure de déclassement ou de désaffectation.

Aux termes du compromis, la Communauté urbaine de Lyon céderait à la SCCV Sky 56, constituée par les sociétés Icade et Cirmad, au prix de 13 000 000 € HT, auquel se rajoute la TVA au taux de 19,6 % qui s'élève à 2 548 000 €, soit un montant de 15 548 000 € TTC, prix admis par France domaine, 2 parcelles de terrain nu cadastrées sous les numéros 282 et 283 de la section AZ, d'une superficie totale de 3 446 mètres carrés, situées au 128, avenue Félix Faure, dans le cadre de l'opération de réaménagement urbain de Lyon Part-Dieu.

Il est également proposé, par la présente décision, que la Communauté urbaine, en tant que propriétaire du terrain concerné, autorise la SCCV Sky 56 ou les sociétés Icade et Cirmad, ou toute société se substituant, à déposer une demande de permis de construire pour le programme décrit ci-dessus ;

Vu ledit dossier ;

Vu l'avis de France domaine rendu le 5 janvier 2012 ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la cession à la SCCV Sky 56, pour un montant de base de 13 000 000 € HT, auquel se rajoute le montant de la TVA au taux de 19,6 % qui s'élève à 2 548 000 €, soit un montant total de 15 548 000 € TTC, de 2 parcelles de terrain nu cadastrées AZ 282 et AZ 283 de la section AZ, d'une superficie totale de 3 446 mètres carrés, situées au 128, avenue Félix Faure à Lyon 3°, dans le cadre de l'opération de réaménagement urbain de Lyon Part-Dieu,

b) - l'éventuel complément de prix de 615,38 € HT par mètre carré supplémentaire dans le cas où la surface de plancher construite serait supérieure de 5 % à celle définie dans le permis de construire initial ou modifié, à partir du seuil de 28 275 mètres carrés,

c) - les modalités de versement du montant de la vente en 2 temps : la moitié à la signature de l'acte et l'autre moitié à l'achèvement du gros œuvre du bâtiment et au plus tard 18 mois après la signature de l'acte,

d) - l'établissement de servitudes sur la parcelle cadastrée AZ 284, notamment une servitude de vue, une servitude de "*non aedificandi*" d'une largeur de 8 mètres, une servitude de "*non altius tollendi*" à partir du R+2, une servitude de survol de la nacelle de nettoyage de la façade, d'une largeur de 3,50 mètres, une servitude de tour d'échelle et une servitude d'ancrage de tirants en sous-sol.

2° - Autorise :

a) - monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession,

b) - la SCCV Sky 56, les sociétés Icade et Cirmad, ou toute société ou personne se substituant, à déposer une demande de permis de construire un bâtiment de bureaux en R+13, d'une surface de plancher d'environ 28 275 mètres carrés.

3° - **La recette** totale correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée sur l'opération n° 0P06O2572 le 12 septembre 2011, pour la somme de 10 780 000 € en dépenses.

4° - **La somme** à encaisser sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2012 et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 15 548 000 € en recettes - compte 775 100 - fonction 824,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 265 921,89 € en dépenses - compte 675 100 - fonction 824 et en recettes - compte 211 100 - fonction 824.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 11 décembre 2012.