

RHÔNE

LE DÉPARTEMENT

DIRECTION GÉNÉRALE
DES SERVICES DÉPARTEMENTAUX

PATRIMOINE - GESTION IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE

RAPPORT À LA COMMISSION PERMANENTE

Conventions, baux et cessions.

Mesdames, Messieurs,

Ce rapport propose d'examiner le renouvellement de deux conventions avec la SA Orange à Saint-Laurent-de-Chamousset et Les Ardillats, une convention d'occupation d'un terrain sur la commune du Bois-d'Oingt, une convention dans les locaux du SDIS à Lyon 3^e, la cession de plateaux à Lyon 9^e, des archives départementales à Lyon 3^e et diverses parcelles situées à Les Olmes, Sainte-Catherine et, enfin, la dénonciation d'un compromis de vente.

I – Baux et conventions d'occupation

En tant que bailleur

Renouvellement de deux conventions avec la SA Orange pour l'implantation de deux stations radiocommunications à Saint-Laurent-de-Chamousset et Les Ardillats

Le Département du Rhône a passé avec l'opérateur Orange deux conventions relatives à la mise en service et l'exploitation de stations de relais de radiocommunications pour mobiles sur les communes de Saint-Laurent-de-Chamousset et Les Ardillats. Ces conventions prenant effet le 10 décembre 2004, conclues pour une durée de neuf années, viennent à échéance le 9 décembre 2013.

Aujourd'hui, l'opérateur Orange France nous propose de passer de nouvelles conventions dans les mêmes conditions pour une durée de neuf ans. La redevance annuelle pour chacun des sites serait fixée à 5 000 €, indexée sur l'indice trimestriel du coût de la construction. La redevance en cours s'élevant à 4 905 €.

L'opérateur s'engage à maintenir les lieux mis à disposition en bon état d'entretien, de manière à ce qu'aucun trouble de jouissance ne soit apporté au bailleur et à l'activité du centre d'exploitation.

Autorisation d'occupation temporaire de locaux appartenant au SDIS et situés 79, rue Molière à Lyon 3^e

Le 6 décembre 2010, le Département du Rhône et le Service départemental d'incendie et de secours du Rhône (SDIS) ont conclu une convention de gestion, destinée à mutualiser un certain nombre de moyens, sur la période 2010-2013.

Les deux parties ont signé le 10 juillet 2013, une nouvelle convention de mutualisation pour la période 2014-2020, confirmant la mise à disposition au Département, de locaux situés 79 rue Molière à Lyon 3^e.

Je vous propose dès lors d'autoriser la conclusion d'une autorisation d'occupation temporaire, desdits locaux appartenant au SDIS. Cette convention conclue à titre gracieux, à compter du 1^{er} octobre 2013, prévoira la répercussion au Département, des charges de fonctionnement supportées par le SDIS au prorata des surfaces occupées (soit 1 813 m² sur un total de 6 659 m²).

En tant que preneur

Convention d'occupation d'un terrain en vue de la réhabilitation de locaux dans le collège des Pierres Dorées au Bois-d'Oingt

Des travaux dans le collège Les Pierres Dorées sur la commune du Bois-d'Oingt ont révélé la présence d'amiante, ce qui contraint à la fermeture d'un bâtiment.

Dans l'attente de la réhabilitation des locaux concernés pour assurer le fonctionnement de l'activité scolaire, nous avons installé des bâtiments modulaires sur le terrain de sport et sur le parking des cars desservant le collège.

Ces cars utilisent désormais les emplacements de parking réservés jusqu'alors aux professeurs. Pour permettre un meilleur stationnement et éviter des situations qui peuvent parfois mettre en insécurité les élèves et les usagers de la route, il paraît utile de créer un parking provisoire.

Les Consorts BERAUD, propriétaires d'une parcelle agricole cadastrée A 416 située à proximité du collège, consentent à mettre à disposition du Département une emprise d'environ 2 000 m² à cet usage. Ce terrain permettrait, après décapage et stockage de la terre arable en vue de sa remise en place à la restitution de l'emprise, l'aménagement d'une trentaine de places de stationnement.

La redevance mensuelle s'élèverait à 100 €.

II. Cessions

Cession de plateaux à aménager situés 8 place de l'Abbé Pierre à Lyon 9^e

Le Département du Rhône a acquis auprès de la SERL, par acte notarié du 4 décembre 2008, un ensemble immobilier au sein de la ZAC de la Duchère (îlot 17), aux fins d'implantation d'une maison du Rhône.

À la suite de multiples réorganisations des services sur le canton, il est apparu que les plateaux situés au 1^{er} étage de l'immeuble n'étaient plus nécessaires à l'exercice des missions du Département et pouvaient dès lors être cédés.

Il a donc été procédé à une publicité pour la mise en vente desdits plateaux (représentant 1 046 m² de surface utile), outre 17 places de stationnement. Pour votre information, les locaux mis en vente sont bruts de béton et ne possèdent pas de raccordement aux réseaux.

La ville de Lyon a sollicité le Département, aux fins d'acquérir les plateaux et parkings susvisés, faisant partie du volume 2 de l'îlot 17, dans le cadre d'une réimplantation de services (Grand Projet de Ville, Maison de l'emploi, services techniques).

Je vous propose dès lors de céder à la ville de Lyon lesdits locaux, moyennant un prix de 1 520 000 € (HT) pour les locaux et 10 000 € (HT) par place de parking soit 170 000 € (HT), conformément à l'évaluation de France Domaine.

Cession des archives départementales situées 57 rue Servient à Lyon 3^e

Le Département du Rhône est propriétaire d'un bâtiment sis 57 rue Servient à Lyon 3^e, édifié sur la parcelle cadastrée sous le numéro 114 de la section AH, appartenant aux Hospices Civils de Lyon et louée à notre collectivité en vertu d'un bail qui arrivera à expiration le 30 juin 2018.

Il s'agit d'une ancienne usine de textile dénommée Louis Chomienne et Fils acquise par le Département en 1980, complétée par une construction spécifique de type silos et couvrant une superficie totale de 5 073 m². Le bien se situe en zone UB au PLU et dans le périmètre de 500 m de deux monuments historiques (Préfecture et Bourse du travail).

Ce bâtiment abrite la section moderne des Archives départementales, soit les documents datant de la révolution française à nos jours, ainsi que les registres paroissiaux et d'état civil.

À l'horizon 2014, les sections ancienne (Montauban) et moderne (Servient) des Archives départementales se retrouveront réunies dans un nouveau bâtiment entre la rue Paul Bert et l'avenue Félix Faure, dans le quartier de la Part-Dieu à Lyon 3^e.

Le site de la rue Servient sera entièrement libéré et n'aura plus vocation à être maintenu dans le patrimoine départemental.

Dès lors, afin d'anticiper au mieux cette libération, une publicité par voie de presse dans des journaux nationaux et locaux a été effectuée au mois de mars dernier aux fins d'informer de la mise en vente de ce bien.

Parmi les offres reçues et après analyse, c'est celle présentée par une équipe composée de la société SOGELYM DIXENCE, l'Ordre des Avocats du Barreau de Lyon, L'école des Avocats et la CARPA (Caisse des règlements pécuniaires des Avocats), qui est apparue comme étant la plus avantageuse.

Ils se sont proposés d'acquérir le bâtiment moyennant le prix de 7 513 000 €, avec comme condition suspensive l'obtention d'un permis de démolir de l'immeuble existant. Ils ont démontré au Département leur capacité de financement et leurs garanties de bonne fin et de solvabilité.

Cette proposition permettrait d'espérer un transfert de propriété dès la libération du site par les services départementaux, sans que le Département n'ait à supporter les aléas et contraintes de l'obtention d'un permis de construire. De plus, leur projet de regrouper l'Ordre des Avocats du Barreau de Lyon, L'école des Avocats et la CARPA apparaît particulièrement cohérent eu égard à la proximité immédiate du Palais de justice.

Le prix proposé est supérieur à l'estimation de France Domaine en date du 17 avril 2013 d'un montant de 4 300 000 €. De plus, cette équipe s'engage à prendre en charge une partie des coûts afférents au désamiantage du site à hauteur de 100 000 € (à ajuster au vu des diagnostics en cours d'établissement).

Au vu de l'ensemble de ces éléments, je vous propose, Mesdames, Messieurs de retenir la candidature de SOGELYM DIXENCE, l'Ordre des Avocats du Barreau de Lyon, L'école des Avocats et la CARPA, étant entendu que le transfert de propriété ne pourra intervenir qu'à l'été 2014, une fois que le site sera libéré et que notre assemblée en aura constaté préalablement la désaffectation et prononcé le déclassement du domaine public.

Cession d'une parcelle départementale à Les Olmes

La Communauté de Communes du Pays de Tarare sollicite le Département aux fins d'acquérir la parcelle départementale cadastrée section U n° 1 383, d'une surface de 599 m², située lieudit « Les Grandes Terres » sur la commune de Les Olmes.

Ce terrain nu, classé au POS en zone NC, est un délaissé de la RD 118 non utilisable. Dès lors, il n'a pas lieu d'être maintenu dans le patrimoine départemental.

Le transfert de propriété pourrait intervenir à son profit moyennant le prix de 691,85 € (HT) soit 1,10 € du m² plus le remploi conformément à l'avis des domaines.

Préalablement à cette cession, il convient de constater la désaffectation et prononcer le déclassement de ce terrain pour l'intégrer au domaine privé du Département.

Cession d'un délaissé de voirie à Sainte-Catherine

Le Département est propriétaire d'un délaissé de voirie d'environ 8 m², au droit de la RD 113 à Sainte-Catherine, lieudit Les Rampeaux.

Ce terrain, classé au PLU en zone UB, est issu du domaine public (section E au cadastre) et le document modificatif du parcellaire cadastral est en cours de numérotation.

Ce reliquat ne présente plus d'intérêt à être maintenu dans le patrimoine départemental et il pourrait être cédé à M. Michel MARDUEL, en sa qualité de riverain.

Le transfert de propriété pourrait intervenir à son profit, moyennant le prix de 400,00 € (HT) soit 50,00 € le m², conformément à l'avis des domaines.

Préalablement à cette cession, il convient de constater la désaffectation et déclasser du domaine public ce terrain pour l'intégrer dans le domaine privé départemental.

III. Domaines de Longeval et Pully

La société Granulats VICAT, dans le cadre de son activité d'exploitation de carrières, a sollicité le Département du Rhône au sujet des forêts de Longeval à Saint-Just-d'Avray et Pully à Chambost-Allières.

Eu égard aux caractéristiques géologiques des propriétés départementales précitées, la société Granulats VICAT envisageait de se porter acquéreur de nombreuses parcelles boisées représentant une surface d'environ 54 ha dans le massif de Longeval et environ 29 ha dans le massif de Pully en vue de l'ouverture d'une carrière d'environ 30 ha dans un des deux massifs précités. Le Château de Longeval et ses dépendances étaient également cédés.

La vente s'opérerait suivant deux conditions suspensives :

1. distraction du régime forestier des parcelles objet de la vente : en effet, les parcelles de bois relèvent actuellement du régime forestier au titre du Code forestier.
2. résultats des sondages géologiques : la société Granulats VICAT était autorisée à effectuer des sondages permettant de révéler ou non l'existence d'un gisement exploitable en matériaux pour la fabrication de bétons hydrauliques et/ou bitumineux.

Lors de la commission permanente du 22 mars 2013, nous avons approuvé la cession à la société Granulats VICAT selon les conditions et modalités financières suivantes :

- acquisition d'environ 83 ha de forêts boisées à 80 % en douglas moyennant un prix de 1 120 000 € ;
- acquisition du château et de ses dépendances moyennant un prix de 1 180 000 € ;
- versement d'une indemnité complémentaire de 1 300 000 € en cas d'obtention par la société Granulats VICAT, de l'autorisation d'exploitation de carrière dans un délai de quinze ans.

Suite à notre délibération, un compromis de vente a été signé le 7 mai 2013.

Toutefois, à la suite d'un examen approfondi, il ne paraît pas souhaitable pour le Département de donner suite à ce compromis. En effet, le projet n'est pas à ce stade acceptable pour les raisons suivantes :

- il est de nature à impacter le domaine de Longeval, son château et la forêt, classée dans le domaine privé du Département et gérée par l'Office National des Forêts, qui l'entoure ;

- il est considéré comme impactant pour le trafic routier du secteur et ne prend pas en compte les autres moyens pouvant réduire les nuisances ;
- il n'apporte pas d'éléments suffisants sur le plan du développement économique et de l'emploi ;
- il n'intègre pas suffisamment les interactions possibles avec les projets d'aménagement du territoire portés par le territoire ;
- il doit faire état de la réelle volonté de la société Granulats VICAT, de mobiliser les acteurs et les rassurer sur le volet technique du projet, en termes notamment de lutte contre les nuisances environnementales ou paysagères, qui seraient particulièrement regardées par la population ou les services de l'État au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, je vous propose de dénoncer le compromis de vente.

Le tableau ci-dessous récapitule les incidences financières :

DÉPENSES

Objet	Lieux	Prévisions 2013
Loyers dépenses	Avenant convention de gestion SDIS/Département : montant des charges non connu	-
	Convention occupation terrain au Bois-d'Oingt (redevance mensuelle)	100,00 €

RECETTES

Objet	Lieux	Prévisions 2013
Loyers recettes	Renouvellement conventions à Saint-Laurent-de-Chamousset et Les Ardillats (redevance annuelle)	5 000,00 €
Cessions (transferts de propriété en 2014)	Plateaux Zac de la Duchère à Lyon 9 ^e : - locaux : 1 520 000,00 € - places de stationnement : 170 000,00 €	-
	Archives départementales rue Servient à Lyon 3 ^e : 7 513 000,00 €	-
	Les Olmes : 691,85 €	-
	Sainte-Catherine : 400,00 €	-

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir vous prononcer sur les différents aspects de ce rapport.

La Présidente