



LETTRE DE L'ELU

Lettre d'information de la Fédération Française de Spéléologie – n°24 janvier 2005

EDITORIAL

Chers collègues,

Lors de notre dernière Assemblée Générale fédérale (Lyon, le 15 mai 2004), vous avez voté deux résolutions :

“ L'argent provenant de la vente des biens immobiliers de Marseille et de Paris, actuellement placé sur un compte spécial, ne pourra être engagé dans la gestion courante de la fédération “

64 Pour, 7 Contre, 11 Abstentions

“ Afin de saisir toute opportunité d'achat immobilier répondant aux besoins de la FFS, l'assemblée générale décide de procéder à un vote par correspondance pour autoriser le président à acquérir des locaux dès que le montage financier aura été décidé “

72 Pour, 8 Contre, 2 Abstentions

En conformité avec ces deux motions, j'ai le plaisir de vous proposer un vote par correspondance concernant l'achat d'un nouveau local destiné à augmenter l'espace de notre siège actuel.

Le dossier, ci-après, vous donnera le maximum d'informations techniques concernant ce projet d'acquisition.

Je tiens cependant à souligner que cette possibilité d'achat est une opportunité unique vu la proximité qu'occupe cet espace par rapport à nos bureaux actuels.

Ce local permettra de régler en même temps le problème de place que connaît la bibliothèque de la fédération ainsi que le problème dû à nos besoins de classement des archives et des stocks de Spelunca Librairie.

Après visite, les membres du Comité Directeur ont approuvé à l'unanimité et avec enthousiasme le projet d'achat de ce local malgré un prix annoncé initialement très élevé. Une négociation avec le propriétaire menée avec l'aide de Patrick Farkas (Spéléo Club de Villeurbanne) et de Jacques Orsola, tous deux « spécialistes » de l'immobilier sur Lyon, a permis de faire baisser très significativement le prix pour le ramener au niveau du prix du marché dans le quartier qui nous intéresse.

Un compromis de vente a été signé avec le propriétaire du local le 15 décembre 2004 sous réserve de l'approbation de cet achat par les Grands Electeurs.

Pour ceux qui éprouvent quelques craintes face à un investissement lourd (environ 15 € par fédéré... à amortir sur 30 ans), je rappelle que l'achat et la rénovation de notre actuel siège social ont eu lieu en 1999, à une époque où les finances fédérales n'étaient pas au mieux. Aujourd'hui, nous n'avons plus que trois annuités à payer et notre trésorerie est parfaitement saine... sans même prendre en compte la vente des locaux de Paris.

Par ailleurs, des démarches seront entreprises au niveau local pour tenter d'obtenir des subventions spécifiques permettant de couvrir une partie de cet achat et des frais d'aménagement qui seront indispensables.

Tous ceux qui connaissent notre siège fédéral savent la valeur que représente cet outil pour notre fonctionnement administratif et aujourd'hui, nous aurions bien du mal à imaginer une organisation en l'absence de ce local.

L'extension prévue permettra de donner à notre « Centre National de Documentation Spéléologique » (la dénomination reste à adopter par le Comité Directeur) les moyens d'un développement ambitieux au service des fédérés.

Le bureau et le comité directeur restent à votre disposition pour toute information ou demande complémentaire (bureau@ffspeleo.fr ou cd@ffspeleo.fr).

Il vous invite à voter massivement pour cette acquisition en retournant le bulletin de vote ci-joint.

Bernard Lips
Président de la FFS

Fédération Française de Spéléologie
28, rue Delandine 69002 LYON
tel : 04 72 56 09 63 fax : 04 78 42 15 98 – secretariat@ffspeleo.fr – <http://ffspeleo.fr>

Une lettre de l'Elu spéciale

Le bureau fédéral a choisi de transmettre les informations concernant le vote pour l'achat d'un nouveau local à Lyon par une lettre de l'Elu. Cette lettre est envoyée aux membres du comité directeur et présidents de commissions, aux présidents de régions, aux présidents de CDS et aux grands électeurs. Ceci permettra d'amorcer les débats.

Bien entendu, seuls les grands électeurs sont destinataires du matériel de vote.

SOMMAIRE

Editorial	1
Grands Electeurs	1
Modalités du vote	1
Description	2
Question-réponses	3
Le projet Lyon Confluence	4

GRANDS ÉLECTEURS

Les Grands Electeurs entrent en fonction le jour de l'AG FFS qui suit leur élection. Les votants pour ce vote par correspondance sont donc ceux qui

- ont participé (ou devaient participer) à l'AGN 2004
- sont à jour de leur licence FFS 2005.

(cf article 9 des statuts de la FFS)

MODALITÉS DU VOTE

--Remplissez le bulletin de vote ci-dessous en écrivant « Oui » ou « Non » ou « Abstention »

--Glissez ce bulletin de vote dans l'enveloppe vierge ci-jointe et scellez cette enveloppe sur laquelle vous ne devez porter aucune inscription pouvant en révéler la provenance

--Glissez l'enveloppe précédente dans celle portant votre nom. Il faut IMPERATIVEMENT SIGNER CETTE ENVELOPPE

- Glissez enfin cette enveloppe dans celle, timbrée, portant l'adresse de la Fédération Française de Spéléologie.

--Envoyez ou déposez, impérativement avant le 20 février 2005 minuit (le cachet de la poste faisant foi en cas d'envoi) l'enveloppe au siège de la fédération.

--Les votes par correspondance hors délai, ceux dont l'expéditeur ne peut être identifié et dont la deuxième enveloppe n'est pas signée, ne sont pas pris en considération.

Rédacteur : Bernard LIPS
Relecture : Delphine MOLAS, Claude ROCHE
Mise en page : Laurent MANGEL
Tirage : Monique ROUCHON
Reprographie fédérale
Diffusion : membres du Comité Directeur, présidents de commission, présidents de CSR et CDS, Grands Electeurs.

Emplacement relatifs des locaux



Le Projet d'achat

L'entrée du sous-sol du siège de la FFS

Le Projet d'achat

L'entrée du sous-sol du siège de la FFS

le siège de la FFS



une partie du lot N°11 (sous-sol)



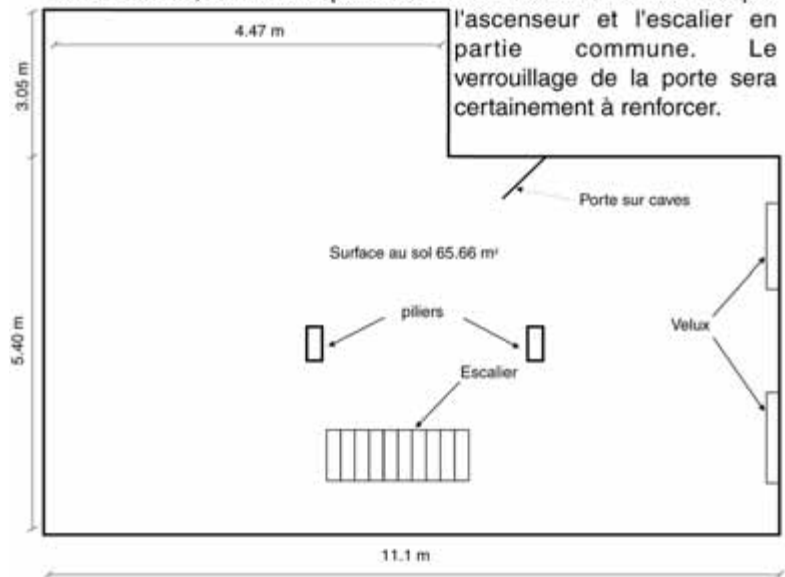
l'arrière du lot N°12

DESCRIPTION

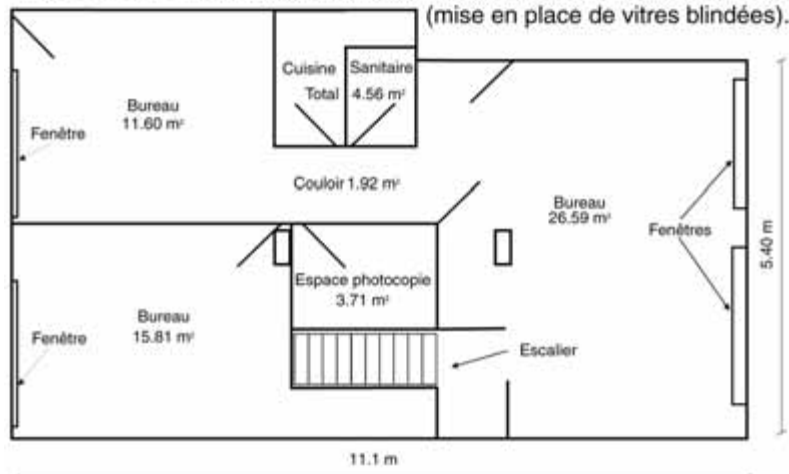
Le local est situé dans la résidence « La Presqu'île », 19, rue Marc Antoine Petit, Lyon 2ème Cet immeuble est mitoyen avec celui abritant le siège fédéral. L'entrée du local est située juste à gauche de la rampe de descente vers le sous-sol de notre local actuel. L'immeuble semble en très bon état général. A priori, il n'y aura pas de gros travaux prévus dans l'immédiat.

Le local dont l'achat est envisagé est constitué de deux lots de copropriété :

Lot n°11 consistant en un local en sous-sol à usage d'entrepôt d'une surface de 65,66 m². Une porte donne sur les caves desservies par l'ascenseur et l'escalier en partie commune. Le verrouillage de la porte sera certainement à renforcer.



Lot N°12 consistant en un local au rez-de-chaussée ayant une porte et deux vitrines sur la rue Marc Antoine Petit, une porte sur l'allée et deux fenêtres sur la cour intérieure de l'immeuble. Le lot n°12 a une surface de 64,19 m². L'ensemble des ouvertures sera probablement à renforcer (mise en place de vitres blindées).



Un escalier intérieur (mis en place par les anciens propriétaires) relie les deux étages. Le lot n°12 est divisé en plusieurs pièces (4 pièces plus petite cuisine et sanitaires) par des cloisons qu'il sera possible soit de laisser en place soit d'abattre (à l'exclusion de deux piliers porteurs).



Coût de l'acquisition

Le prix de vente annoncé initialement à 170 000 €, ce qui était manifestement déraisonnable, a été ramené après négociation à 117 500 € soit 900 €/m² en moyenne (1 200 €/m² pour le rez-de-chaussée et 600 €/m² pour le sous-sol).

En définitive :

Achat du local : _____ 117 500 €

Droits de mutation : _____ 5 800 €

Honoraires du notaire : _____ 1 800 €

Taxes diverses : _____ 300 €

Travaux : environ 200 €/m² x 130 = __26 000 €

Total : _____ 151 400 €

Financement sur fonds propres : ____151 400 €

Du fait d'un amortissement sur 30 ans, l'impact sur le budget de l'achat et des travaux sera au maximum de 5000 €/an.

Charges annuelles

Charges annuelles de copropriété

Au lot n°11 sont associés 18/1000ème des parties communes générales et 25/1000ème des parties communes particulières.

Au lot n°12 sont associés 43/1000ème des parties communes générales et 61/1000ème des parties communes particulières.

La totalité représente 61/1000ème des parties communes générales de l'immeuble et 86/1000ème des parties communes particulières.

Les charges de l'ensemble de la copropriété pour l'exercice 2003-2004 se sont élevées à 36 158 €. Le budget prévisionnel de la copropriété pour l'exercice 2004-2005 se monte à 38 360 €.

Les charges de copropriété correspondant au nouveau local seront donc de l'ordre de 2 600 €.

Total des charges liées à cette acquisition

Taxe foncière : _____ 800 €

Taxe d'habitation : _____ 800 €

Electricité : _____ environ 700 €

Charges de copropriété : _____ 2600 €

Ménage : _____ 600 €

Total : _____ 5500 €

Soit de l'ordre de 0,6 € par fédéré et par an.

QUESTIONS ET RÉPONSES

A quoi servira ce local ?

Ce local servira à accueillir le Centre National de Documentation Spéléologique actuellement à l'étroit dans la salle d'environ 40 m² sans possibilité d'installation de compactus ⁽¹⁾. La bibliothèque sera installée au rez-de-chaussée. Le sous-sol permettra de stocker les livres en vente à Spelunca Librairie ainsi qu'une partie de nos archives.

Par ailleurs, ce local presque mitoyen reste indépendant et peut servir de stockage de sauvegarde des données importantes (informatiques, comptabilité...) en cas d'incendie.

¹-Le compactus est un ensemble de rangées de rayonnage sur rail (donc mobile) qui permet d'augmenter la capacité de stockage des documents. On estime que pour la même surface de plancher, on peut mettre environ 2,5 fois plus de documents dans un compactus que dans du rayonnage ordinaire.

La structure du plancher permettra-t-elle la mise en place de compactus ?

Une étude est en cours. Si la solidité du plancher est insuffisante, des travaux seront nécessaires pour le ramener aux normes. Dans la mesure où nous avons accès au sous-sol, ces travaux sont possibles dans tous les cas de figure. Les travaux d'aménagement et d'installation des compactus auront un coût qui s'ajoutera au prix d'achat. Nous avons estimé ce coût d'aménagement sur la base de 200 €/m² soit 26 000 €. Ce coût pourra varier en fonction des choix retenus.

La commission documentation est chargée de proposer un plan d'aménagement d'ici la réunion du Comité Directeur de mars.

Est-il possible d'ouvrir une porte entre le siège actuel et ce nouveau local ?

C'est techniquement possible. Mais il s'agit de percer un mur entre deux copropriétés différentes ce qui nécessiterait l'accord des deux copropriétés. Cette possibilité n'est actuellement pas à l'ordre du jour.

Le sous-sol est-il garanti non inondable ?

Contrairement à l'immeuble abritant le siège, l'immeuble abritant ce nouveau local est cuvelé. Ceci signifie que le sol est parfaitement étanche à toute remontée d'eau en provenance de la nappe phréatique. Des cloisons en plâtre ainsi que l'arrivée de l'ascenseur au sous-sol montrent que le sous-sol n'a jamais été inondé. Pour subir une inondation, il faudrait que le Rhône et la Saône débordent au niveau des trottoirs (et même un peu plus haut, au niveau des soupiraux). A noter que dans ce cas, le rez-de-chaussée de notre siège social serait déjà sous l'eau. Cet événement apparaît comme improbable suite aux travaux effectués sur le cours du Rhône.

Sur ce, un risque n'est jamais nul mais un éventuel dégat des eaux serait plus probablement le fait des conséquences d'un incendie que d'une crue.

L'achat est-il compatible avec les finances fédérales ?

Le produit de la vente des locaux de Paris (240.000 €) permet un achat au comptant de ce local. La trésorerie de la FFS s'élevait à plus de 600.000 € début janvier 2005. Nous ferons néanmoins des demandes de subvention à la Mairie, aux Conseils Général et Régional ainsi qu'au Ministère Jeunesse et Sports.

Les charges annuelles de possession sont estimées à 5500 € et représentent 0,5 % du budget total 2004 de la FFS. Cela représente par ailleurs 0,6 € par fédéré et par an.

L'opération sera-t-elle rentable à long terme ?

Cet achat est avant tout un investissement utile : nous avons besoin de ces locaux. Mais par ailleurs, ce sera forcément un investissement rentable à long terme si dans 10, 20 ou 50 ans, la fédération souhaite s'installer dans d'autres locaux. (Voir en annexe la présentation du projet d'aménagement "LYON CONFLUENCE").

Nous pouvons constater qu'à ce jour les divers achats et reventes des locaux de la fédération (locaux de Marseille et locaux de Paris) ont été très rentables et la valeur actuelle du siège n'a déjà plus rien à voir avec son prix d'achat.

Les fédérés actuels peuvent remercier les anciens qui ont permis de constituer un réel patrimoine immobilier à la FFS permettant actuellement un fonctionnement dans d'excellentes conditions.

Lyon version XXIème siècle – Le grand projet d'aménagement urbain vient de s'engager. Les investisseurs commencent à s'exciter

(Article du Nouvel Observateur du 26 août 2004)

La réhabilitation du site du confluent, à Lyon, ce fut longtemps l'Arlésienne. Cet immense espace entre Rhône et Saône, au sud de la gare de Perrache, ne passionnait guère les Lyonnais : le Marché d'intérêt national, la prison, la traversée de l'autoroute, le passage de la voie ferrée, des hangars désaffectés, des berges laissées à l'abandon.... rien de bien enthousiasmant dans tout cela.

Pour sensibiliser les Lyonnais et vaincre leurs réticences, il fallait comme le souligne Gilles Buna, adjoint au maire chargé de l'urbanisme et vice-président du Grand Lyon, «rompre avec l'idée d'un projet monolithique, impossible à réaliser en raison des handicaps recensés, et redéfinir un projet global en procédant par étapes pour rendre ce projet urbain vivant et humain». On a commencé par délocaliser le marché de gros à Corbas. On essaie d'obtenir l'accord d'une commune pour accueillir la prison, ce qui est moins aisé, car personne n'est demandeur. Et la destruction de certains îlots et les tranchées pour le passage du tramway ont démarré. Ces travaux ne font que commencer et ils vont s'étaler sur une longue décennie étant donné leur ampleur.

Confluence, c'est en effet un des plus grands projets européens d'aménagement urbain actuellement réalisés en pleine ville: pas moins de 150 ha, de Perrache au confluent du Rhône et de la Saône. Sur ce site, le parti pris d'aménagement conçu par François Grether, architecte urbaniste, et Michel Desvignes, paysagiste, procède d'une volonté de faire pénétrer l'eau et la végétation dans la ville avec des ramifications d'espaces verts au milieu du bâti. La première phase de ce chantier s'apparente, comme l'explique Gilles Buna, «à la création d'un nouveau quartier à forte identité alliant qualité, innovation, logements et bureaux, pôles de culture et de loisirs, place nautique et parcs, avec, pour épine dorsale, le tramway qui s'étend de Perrache jusqu'au bout de la presqu'île». An nord du site, donc près de Perrache, sur la place des Archives, sont prévus l'aménagement d'un espace public de 6 500 m², un nouveau pavillon voyageurs de la gare SNCF et la reconstruction d'immeubles. A l'ouest, sur les bords de Saône, une première partie va s'organiser autour de la place nautique, d'un grand espace public de 4 ha avec un bassin et des espaces piétonniers. Enfin, toujours dans cette partie ouest, le parc des berges de Saône offrira une promenade piétonne et cyclable sur 2 km.

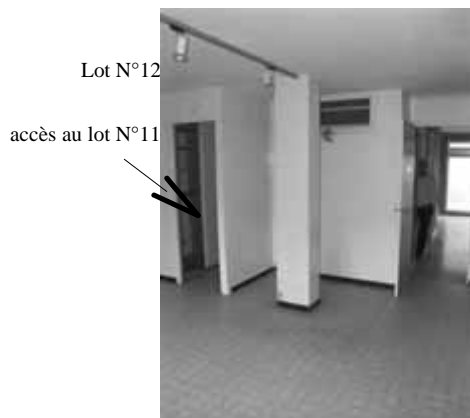
Au sud de cette place, un pôle de loisirs de 60 000 m² verra le jour, dont la réalisation est confiée à l'architecte Jean-Paul Viguier et le développement à MAB-Unibail. 7 pavillons accolés ouvrant sur le bassin nautique et recouverts d'une grande toiture irisée et transparente. Au nord de cette place seront bâtis logements et bureaux. Au sud de la presqu'île, le musée des Confluences, dessiné sur 8 500 m² par deux architectes autrichiens, sera la proue de l'ensemble du projet.

Pour les 700 logements construits dans la première phase du projet, trois promoteurs nationaux ont été retenus: Bouygues Immobilier, Eiffage, Meunier Promotion. Les prix de vente ne sont pas encore communiqués. Mais lorsque l'on sait que des programmes neuf réalisés non loin de là, cours Charlemagne, ont été vendus 2 200 €/le m² il y a deux ans, on peut supposer que ces prix auront nettement progressé.

Reste l'ancien. Mais là, il vaut mieux se dépêcher, comme l'explique Gaël Holzem de l'agence Presqu'île du réseau Century 21: «Les premiers coups de pioche font grimper les prix sur les cours et dans les rues adjacentes, et les propriétaires anticipent la hausse.» Et d'après les ventes réalisées récemment, les prix ne se stabilisent pas, loin de là. Surtout dans le bel ancien des cours Charlemagne, Bayard ou Suchet où les belles surfaces avec près de 4 m de hauteur sous plafond peuvent atteindre 2 500 €/le m². Et parfois nettement plus: un appartement du cours Suchet de 150 m² avec 60 m² de terrasse a été vendu 450 000 €. Des prix similaires à ceux du Lyon très coté. Mais les prix peuvent descendre vite et en deçà de 1 200 €/le m² pour un logement banal et en état moyen d'habitation. «Les maisons ne sont pas non plus bon marché: la simple maison ouvrière, d'environ 90 m², sur trois niveaux avec courette est estimée entre 1 700 et 2 000 €/le m²», commente un négociateur de l'agence Laforêt du 2ème arrondissement. Des prix très élevés pour un secteur encore peu convoité, sauf par les locaux, qui ont bien pris conscience de l'enjeu du site et de ses potentialités. Le tout dans une période encore assez euphorique des prix.



- Le projet LYON CONFLUENCE
- Une ligne de tramway
 - Des logements
 - Des commerces
 - Un pôle de loisirs
 - Un musée
 - Un parc de 14 ha en bord de Saône
- (La fermeture des prisons est prévue en 2008)



Une autre vue du Lot N°11 (sous-sol)

