

# Au Montout, Aulas est assis sur une mine d'or

**Avec un prix de vente à 40 euros le mètre carré validé par la justice, les plus-values potentielles de l'OL auraient de quoi aiguïser les appétits si le club était mis en vente.**

Circulez, il n'y a rien à voir. Tel est en résumé ce que viennent de répondre les juges de la cour administrative d'appel à propos des terrains du Grand stade. On se souvient que l'association de contribuables **Canol** avait saisi la justice pour contester le prix de vente - 40 euros le mètre carré - qu'elle estimait nettement sous-évalué par rapport au prix du marché.

Sans revenir sur le détail de cette affaire, on notera simplement que **Canol** vient d'être méchamment renvoyée dans ses 18 mètres. Condamnée à verser *1500 euros au Grand Lyon, l'association reste convaincue de la justesse de ses positions. Pour elle la sous-évaluation du prix des terrains « permettra à l'Olympique lyonnais de revendre 460 000 m<sup>2</sup> en multipliant par plus de six son prix d'achat ».* Et de préciser que « sur les 52 hectares achetés, seuls 6 seulement sont nécessaires à la construction du stade ».

Du côté de l'OL, on conteste formellement cette vision erronée et les informations transmises par **Canol**. Gilbert Giorgi, qui gère ce dossier pour le compte de Jean-Michel Aulas, tient à rappeler que l'emprise foncière représente 45 hectares (et non pas 52) et que **«seuls 70% des terrains seront revendus pour construire les deux hôtels, les bureaux, le centre de loisirs avec la clinique du sport »** (voir ci-contre).

Reste la question du devenir des 40 hectares restants. Pas question de les vendre selon Gilbert Giorgi. Il précise qu'outre l'emprise du stade lui-même (6 hectares), les hectares restants n'ont

vocation à être ni vendus, ni construits. Ils abriteront les parkings et les terrains d'entraînement.

Pas sûr toutefois que tel soit toujours le cas à moyen et long terme. L'écologiste Etienne Tête, qui connaît parfaitement ce dossier, reconnaît que - pour le moment- ces terrains restants ne sont effectivement pas constructibles. Mais d'ajouter aussitôt **« qu'ils peuvent tout à fait un jour le redevenir »**. Et là, ce serait le jackpot pour un Aulas qui, du coup, ne devrait pas avoir trop de difficultés pour vendre l'OL le jour où il souhaitera passer la main. On s'apercevra alors qu'au Grand Montout il est assis sur une véritable mine d'or.

Bien sûr, cela ne pourra pas se faire avant un certain nombre d'années. Toutefois, rien n'interdit à terme à l'Olympique lyonnais de transférer ailleurs ses terrains d'entraînement. Il n'existe aucune obligation qu'ils soient situés à proximité immédiate du stade lui-même.

De même, on pourrait très bien imaginer que les parkings prennent de la hauteur comme c'est par exemple le cas du côté du Carré de Soie. Cela libérerait encore quelques hectares supplémentaires au sol qui, avec une petite modification du PLU (plan local d'urbanisme), pourraient également être vendus au prix fort. Et là, bonjour la plus-value.

**Prix d'achat des terrains** : à 40 euros le mètre carré, les 45 hectares devraient représenter un investissement de quelque 18 millions d'euros.

Gilbert Giorgi évoque pour sa part un prix de revient nettement plus élevé. Il faut tout d'abord tenir compte des propriétaires privés qui ont habilement fait monter les enchères et vendu leur propriété nettement plus cher que les 40 euros, le mètre carré payés aux collectivités. L'OL a également dû supporter divers coûts : fouilles archéologiques, branchements, indemnités d'éviction, charge financière. Au total, les 45 hectares ont coûté quelque 25 millions d'euros à Aulas. A cela s'ajoute le coût des hypothèques (3,5 millions d'euros), les frais d'actes (plus d'un million), les frais de conseil et quelque 11 millions de frais financiers. On arrive ainsi à un total de 45 millions d'euros.

**Prix de vente des terrains** : quand on lui demande combien l'OL va vendre les cinq hectares destinés aux hôtels et aux constructions annexes. Giorgi se contente de répondre qu'il **« va récupérer 5 à 6 millions d'euros »**. La formule est habile. Il ne s'agit pas du prix de vente mais du bénéfice que l'OL va réaliser entre le prix de revient de la totalité des terrains et la vente des seuls cinq hectares dont le prix au mètre carré s'envole. Les droits à construire sur ces terrains sont très élevés. On peut bâtir des immeubles de 45 mètres de haut, soit le double de la hauteur maximale prévue à la Confluence ou à la Part-Dieu. Selon nos calculs, le prix au mètre carré devrait avoisiner les 1 000 euros. L'OL va donc récupérer 50 millions par cette seule vente. Donc 5 millions de bénéfice par rapport aux 45 millions que lui auront coûté au total les 45 hectares.