

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **3 février 2014**

Décision n° **B-2014-4951**

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Hôtel de ville - Cession, à la Société d'études et de réalisations (SIER), d'un terrain nu formant l'îlot 1C, situé avenue Gabriel Péri et avenue Maurice Thorez

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 27 janvier 2014

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : mardi 4 février 2014

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Charrier, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Mme David M., MM. Barge, Brachet, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Bernard R., Bouju, Mme Laurent, M. Vesco, Mme Frih, M. Assi.

Absents excusés : Mmes Guillemot (pouvoir à Mme Laurent), Pédrini (pouvoir à M. Darne J.), Besson (pouvoir à M. Kimelfeld), Dognin-Sauze (pouvoir à M. Crédoz), Gelas (pouvoir à M. Bernard R.), M. Claisse (pouvoir à Mme Frih), Mme Peytavin, MM. Julien-Laferrière, Sangalli.

Absents non excusés : Mme Domenech Diana, MM. Daclin, Calvel, Arrue, Passi, Sécheresse, Rivalta, David G., Lebuhotel.

Bureau du 3 février 2014**Décision n° B-2014-4951**

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Hôtel de ville - Cession, à la Société d'études et de réalisations (SIER), d'un terrain nu formant l'îlot 1C, situé avenue Gabriel Péri et avenue Maurice Thorez**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 22 janvier 2014, 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 l'article 1.1.

Dans le cadre d'un grand projet de ville (GPV), la Communauté urbaine de Lyon a initié, en 1993, la procédure de création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dans le centre-ville à Vaulx en Velin. Le périmètre de l'opération, d'une superficie de 10 hectares, a été délimité par :

- la rue Hô Chi Minh au nord,
- la rue Pablo Picasso au sud,
- l'avenue Gabriel Péri à l'ouest,
- la rue Maximilien de Robespierre et la rue Maurice Audin à l'est.

Cette opération, menée en partenariat avec la Ville de Vaulx en Velin et l'Etat, a eu pour objectif de permettre la réalisation d'un véritable centre-ville ouvert, multifonctionnel, attractif et animé, organisé autour d'une trame viaire orthogonale, en répondant aux attentes de la population et en fédérant les quartiers de la commune.

L'opération a, notamment, permis la démolition du centre commercial du Grand Vire, puis la réalisation d'un programme de construction diversifié, réparti entre des logements en accession, en locatif intermédiaire et en locatif social, des bureaux, des services et des commerces.

De plus, des équipements structurants comme le lycée Robert Doisneau et des espaces publics diversifiés accueillant une ligne de transport en commun en site propre ont été réalisés.

Les partenaires du GPV ont dressé le constat qu'il s'avérait nécessaire de poursuivre le développement du centre-ville et d'articuler ce futur aménagement avec les territoires et équipements limitrophes :

- au nord, l'îlot Valdo et le réaménagement du carrefour Gabriel Péri-Salvador Allende,
- à l'ouest, le projet de renouvellement du Pré de l'Herpe et le réaménagement de l'avenue Gabriel Péri,
- au sud, la ZAC du Centre et les opérations privées de construction de logements sur les îlots Tarvel et Grain de Sel,
- à l'est, l'Hôtel de Ville, le campus universitaire autour de l'école nationale des travaux publics de l'état (ENTPE) et l'école nationale supérieure d'architecture de Lyon, le planétarium, le centre Charlie Chaplin, etc.

Pour cette raison, il a été créé, en mars 2009, la ZAC de l'Hôtel de Ville, dont le programme comprend 830 logements représentant 62 000 mètres carrés, des commerces représentant 6 500 mètres carrés et des services, équipements et artisanat représentant 4 000 mètres carrés. Le dossier de réalisation de cette nouvelle ZAC a été approuvé par délibération n° 2012-3145 du 25 juin 2012.

La Communauté urbaine a procédé aux acquisitions foncières nécessaires au développement de ce grand projet de ville.

Elle a entamé la phase de cession des îlots nouvellement créés. Ainsi, la société immobilière d'études et de réalisations (SIER) a un programme de construction sur l'îlot 1C de la ZAC, situé avenue Gabriel Péri et avenue Maurice Thorez. Cet îlot, d'une surface d'environ 8 908 mètres carrés, est constitué des parcelles suivantes :

Parcelles cadastrales	Superficie (en mètres carrés)
AX 337	1 669
AX 340	1 888
AX 343	244
AY 585	1
AY 586	563
AY 588	2 043
AY 590	1 677
AY 591	7
AY 595	816
Total	8 908

Le programme, représentant une surface de plancher de 14 322 mètres carrés, comprend la construction :

- de 160 logements représentant une surface de plancher de 9 315 mètres carrés. Parmi ces logements, 85 seront en accession libre représentant une surface de plancher de 4 658 mètres carrés, 35 seront en accession abordable, représentant une surface de plancher de 1 926 mètres carrés et 40 seront en locatif social pour le compte d'Érilia, représentant une surface de plancher de 2 731 mètres carrés,

- de commerces représentant une surface de plancher de 5 007 mètres carrés. Parmi ces commerces, une grande enseigne, Casino, aura 3 100 mètres carrés de surface de vente et 998 mètres carrés de réserves et de bureaux. Des commerces de détail représenteront une surface de plancher globale de 640 mètres carrés de surface de vente et 269 mètres carrés de réserves.

Il est prévu également 310 places de stationnement.

La construction sera réalisée en 2 tranches de travaux. Cependant, un seul permis de construire a été déposé. L'acquéreur s'engage à réaliser la construction de la totalité du programme dans un délai de 36 mois à compter des travaux de la première tranche.

Aux termes de la promesse, la vente sera consentie au prix de 3 372 560 € HT, calculé de la façon suivante :

- 330 € HT par mètre carré de surface de plancher pour les logements en accession libre, soit pour 4 658 mètres carrés, un montant estimé à 1 537 140 € HT,

- 280 € HT par mètre carré de surface de plancher pour les logements en accession abordable, soit pour 1 926 mètres carrés, un montant estimé à 539 280 € HT,

- 180 € HT par mètre carré de surface de plancher pour les logements en locatif social, soit pour 2 731 mètres carrés, un montant estimé à 491 580 € HT,

- 200 € HT par mètre carré de surface de plancher pour la surface de vente grande enseigne, soit pour 3 100 mètres carrés, un montant estimé à 620 000 € HT,

- 80 € HT par mètre carré de surface de plancher pour les réserves et les bureaux de la grande enseigne et des commerces de détail, soit pour 1 267 mètres carrés, un montant estimé à 101 360 € HT,

- 130 € HT par mètre carré de surface de plancher pour la surface de vente des commerces de détail, soit pour 640 mètres carrés, un montant estimé à 83 200 € HT.

A ce montant se rajoute la TVA, au taux réduit actuellement en vigueur de 5,5 % pour les logements en locatif social et au taux actuellement en vigueur de 20 % pour les logements en accession libre et en accession abordable et pour les commerces.

Cette TVA, calculée sur la totalité du prix, représente, pour les surfaces indiquées, la somme de 603 232,90 €, soit un montant TTC de 3 975 792,90 €.

Les modalités de paiement de cette somme sont ainsi déterminées :

- 40 % du montant HT à la signature de l'acte de vente, soit 1 349 024 €, majoré du montant total de la TVA, soit 1 952 256,90 €,
- 40 % du montant HT, douze mois après la signature de l'acte de vente, soit 1 349 024 €,
- le solde du montant HT, vingt-quatre mois après la signature de l'acte de vente, soit 674 512 €.

La signature de l'acte de vente doit intervenir au plus tard le 30 juin 2015.

Un complément de prix serait versé dans le cas où la surface de plancher réelle affectée aux logements, déterminée par le permis de construire initial et les éventuels permis de construire modificatifs obtenus pendant la durée d'existence de la ZAC, serait supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, le supplément de prix serait calculé sur les bases indiquées, soit 330 € HT par mètre carré de surface de plancher pour l'accession libre, 280 € HT par mètre carré de surface de plancher pour l'accession abordable et 180 € HT par mètre carré de surface de plancher pour le locatif social. Il est prévu une actualisation de ces montants selon les variations du coût de la construction établi par l'INSEE. Aucun complément de prix ne serait dû par l'acquéreur en cas d'augmentation de la surface de plancher affectée aux commerces (surface de vente, bureaux et réserves). En revanche, s'il devait être finalement construit moins de surface de plancher que prévu, la somme de 3 372 560 € HT ne serait pas modifiée, celle-ci constituant un prix plancher.

Il a été convenu entre la Communauté urbaine et la SIER que le prix de vente serait plafonné à 2 680 € HT pour les logements en accession libre et à 2 385 € HT, hors stationnement, pour les logements en accession abordable, le tout indexé sur l'indice du coût de la construction établi par l'INSEE. En cas de non respect de cette disposition, l'acquéreur serait tenu de verser à la Communauté urbaine une somme forfaitaire de 10 000 € par appartement concerné par ce dépassement.

Il est prévu une faculté de substitution de l'acquéreur au profit de toute personne morale contrôlée par lui.

Pour rappel, par décision n° B-2012-3748 du 10 décembre 2012, le Bureau de la Communauté urbaine a autorisé la SIER à déposer une demande de permis de construire sur cet îlot et par décision n° B-2013-4156 du 13 mai 2013, le Bureau de la Communauté urbaine a autorisé le groupe Casino à déposer un dossier à la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 7 octobre 2013, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la cession à la SIER ou à toute personne morale se substituant, pour un montant de :

- 330 € HT par mètre carré de surface de plancher pour les logements en accession libre, soit un montant estimé à 1 537 140 € HT représentant 4 658 mètres carrés,
- 280 € HT par mètre carré de surface de plancher pour les logements en accession abordable, soit un montant estimé à 539 280 € HT représentant 1 926 mètres carrés,
- 180 € HT par mètre carré de surface de plancher pour les logements en locatif social, soit un montant estimé à 491 580 € HT représentant 2 731 mètres carrés,
- 200 € HT par mètre carré de surface de plancher pour la surface de vente grande enseigne, soit un montant estimé à 620 000 € HT représentant 3 100 mètres carrés,
- 80 € HT par mètre carré de surface de plancher pour les réserves et les bureaux de la grande enseigne et des commerces de détail, soit un montant estimé à 101 360 € HT représentant 1 267 mètres carrés,

- 130 € HT par mètre carré de surface de plancher pour la surface de vente des commerces de détail, soit un montant estimé à 83 200 € HT représentant 640 mètres carrés,

auquel se rajoute la TVA au taux actuel de 5,5 % pour les logements en locatif social et au taux de 20 % pour les logements en accession libre et en accession abordable et pour les commerces, soit pour une surface de plancher globale envisagée de 14 322 mètres carrés, un montant estimé à 3 372 560 € HT et une TVA à 603 232,90 €, soit un prix de 3 975 792,90 € TTC, d'un terrain nu formant l'îlot C de la ZAC de l'Hôtel de Ville, constitué des parcelles AX 337, AX 340, AX 343, AY 585, AY 586, AY 588, AY 590, AY 591 et AY 595, d'une surface d'environ 8 908 mètres carrés, situé avenue Gabriel Péri et avenue Maurice Thorez à Vaulx en Velin,

b) - l'éventuel complément de prix, dans le cas où les surfaces de plancher affectées aux logements, obtenues sur la base du permis de construire délivré ou de tout permis de construire modificatif seraient supérieures à celles définies à l'alinéa a). Dans ce cas, le supplément de prix serait calculé sur les bases indiquées, soit 330 € HT par mètre carré de surface de plancher pour l'accession libre, 280 € HT par mètre carré de surface de plancher pour l'accession abordable et 180 € HT par mètre carré de surface de plancher pour le locatif social. Il est prévu une actualisation de ces montants selon les variations du coût de la construction établi par l'INSEE,

c) - le plafonnement du prix de cession des logements à 2 680 € HT pour les logements en accession libre et à 2 385 € HT pour les logements en accession abordable, le tout indexé sur l'indice du coût de la construction établi par l'INSEE. En cas de non respect de cette disposition, l'acquéreur serait tenu de verser à la Communauté urbaine une somme forfaitaire de 10 000 € par appartement concerné par ce dépassement,

d) - l'échéancier de la cession, ainsi déterminé :

- 40 % du montant HT à la signature de l'acte de vente, prévu au plus tard le 30 juin 2015, soit 1 349 024 €, majoré du montant total de la TVA, soit 1 952 256,90 €,

- 40 % du montant HT, douze mois après la signature de l'acte de vente, soit 1 349 024 €,

- le solde du montant HT, vingt-quatre mois après la signature de l'acte de vente, soit 674 512 €.

2° - Autorise monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession.

3° - La recette correspondant à la valeur de la sortie du bien sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée sur l'opération n° 4P06O1540.

4° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe (BAOURD) - exercice 2014 et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 3 975 792,90 € en recettes - compte 775 - fonction 824, opération n° 4P06O1540 et en dépenses - compte 2764 - fonction 824 - opération n° 4P06O1540.

Pour la recette de chaque annuité - compte 2764 - fonction 824 - opération n° 4P06O1540.

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 592 341,40 € en dépenses - compte 675 - fonction 824 et en recettes - compte 6015 - fonction 824 - opération n° 4P06O1540.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 4 février 2014.