

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **3 février 2014**

Décision n° **B-2014-4952**

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Hôtel de ville - Cession, à la société Alliade Habitat, d'un terrain nu formant l'îlot Z, constitué des parcelles cadastrées BD 346 et BD 350, situé rue Hô Chi Minh, avenue Gabriel Péri et avenue Salvador Allende - Déclassement de la parcelle cadastrée BD 350 du domaine public communautaire

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-Laferrrière, 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-2014-4952**

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Hôtel de ville - Cession, à la société Alliage Habitat, d'un terrain nu formant l'îlot Z, constitué des parcelles cadastrées BD 346 et BD 350, situé rue Hô Chi Minh, avenue Gabriel Péri et avenue Salvador Allende - Déclassement de la parcelle cadastrée BD 350 du domaine public communautaire**

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 les articles 1.1 et 1.9.

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'État, 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 Conseil 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 Alliade Habitat a un programme de construction sur l'îlot Z de la ZAC, situé rue Hô Chi Minh, avenue Gabriel Péri et avenue Salvador Allende. Cet îlot est constitué des parcelles cadastrées BD 346 et BD 350, d'une surface respective de 3 528 mètres carrés et 857 mètres carrés, soit un total d'environ 4 385 mètres carrés.

Pour rappel, la parcelle cadastrée BD 350 était intégrée au lycée professionnel "Les canuts" et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de désaffectation n° 12-268 du 22 novembre 2012. Cette parcelle étant la propriété de la Communauté urbaine, il lui appartient de prononcer son déclassement. Ainsi, il est proposé, par la présente décision, que ce déclassement soit prononcé.

Le programme comprend la construction :

- de 99 logements dont 57 en accession sociale sécurisée et 42 en locatif social, correspondant à une surface de plancher globale de 6 776 mètres carrés dont 3 775,50 mètres carrés en accession sociale sécurisée et 3 000 mètres carrés en locatif social,
- d'un local de crèche en rez-de-chaussée de 492 mètres carrés,
- de 105 places de stationnement en sous-sol.

Aux termes de la promesse, la vente sera consentie au prix de 1 295 100 € HT, auquel se rajoute la TVA, au taux actuel de 5,5 %, d'un montant de 71 230,50 €, soit un montant total de 1 366 330,50 € TTC.

Ce montant a été calculé sur la base d'une valorisation à 200 € HT pour la surface de plancher correspondant aux logements en accession sociale sécurisée et d'une valorisation à 180 € HT pour la surface de plancher correspondant aux logements en locatif social, les mètres carrés correspondant au local de crèche n'étant pas valorisés.

Ce montant de 1 295 100 € HT constitue un prix plancher non réductible en cas de réalisation d'un programme dont la surface de plancher serait inférieure à celle indiquée ci-dessus. En revanche, tout mètre carré supplémentaire au-delà de 6 776 mètres carrés de logement, au regard de la surface de plancher figurant dans le permis de construire délivré ou dans tout permis de construire modificatif ultérieur, ferait l'objet d'un complément de prix calculé sur la base de 200 € HT le mètre carré pour les logements en accession sociale sécurisée et de 180 € HT pour les logements en locatif social.

L'acquéreur s'engage à plafonner le prix de vente des logements en accession sociale sécurisée à 2 500 € TTC le mètre carré habitable, hors stationnement, sous peine de verser à la Communauté urbaine une pénalité correspondant à 10 000 € par appartement pour le non-respect de cette obligation.

La promesse est consentie sous réserve de conditions suspensives dont l'obtention d'un permis de construire devenu définitif, la signature d'un contrat préliminaire avec la Mairie pour la vente en l'état futur d'achèvement de la crèche, la précommercialisation d'au moins 30 % des logements en accession sociale sécurisée et l'absence de prescription au titre de l'archéologie préventive. Dans le cas de la réalisation de ces conditions suspensives, la réitération par acte authentique aurait lieu au plus tard le 30 septembre 2014.

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-2012-3750 du 10 décembre 2012, le Bureau de la Communauté urbaine a autorisé la société Amallia, dont dépend Alliade Habitat, à déposer une demande de permis de construire sur cet îlot ;

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 société Alliade Habitat ou à toute personne morale se substituant, pour un montant de 1 295 100 € HT, auquel se rajoute la TVA, au taux actuel de 5,5 %, d'un montant de 71 230,50 €, soit un montant total de 1 366 330,50 € TTC, d'un terrain nu formant l'îlot Z de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Hôtel de Ville constitué des parcelles cadastrées BD 346 et BD 350, d'une surface d'environ 4 385 mètres carrés, situé rue Hô Chi Minh, avenue Gabriel Péri et avenue Salvador Allende à Vaulx en Velin,

b) - l'éventuel complément de prix, d'un montant de 200 € HT par mètre carré de surface de plancher pour les logements en accession sociale sécurisée et de 180 € HT pour les logements en locatif social, dans le cas où celle obtenue, sur la base du permis de construire délivré ou de tout permis de construire modificatif ultérieur, serait supérieure à 6 776 mètres carrés pour la surface de plancher correspondant au logement,

c) - le déclassement de la parcelle cadastrée BD 350 du domaine public communautaire.

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, le 10 janvier 2011, pour un montant de 27 770 000 € en dépenses et en recettes.

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 : 1 295 100 € en recettes : compte 7015 - fonction 824,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 28 021,59 € en dépenses : compte 71355 - fonction 01 et en recettes : compte 3555 - fonction 01.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 4 février 2014.