

Bureau du 11 décembre 2006

Décision n° B-2006-4842

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Cession, à la SARL de l'îlot Valdo, des terrains délimités par l'avenue Georges Rouge, l'avenue Salvator Allende et la rue Anatole France dans le cadre de l'aménagement de l'îlot Valdo**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 30 novembre 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2006-3289 en date du 27 mars 2006, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

La Communauté urbaine est propriétaire des terrains cadastrés sous les numéros 321, 535, 501, 234 de la section AT et 235 et 228 de la section BD, constituant l'îlot Valdo délimité par les avenues Georges Rouge et Salvator Allende et la rue Anatole France à Vaulx en Velin, représentant une superficie totale d'environ 20 508 mètres carrés, conformément à la répartition suivante :

Références cadastrales	Superficie en mètres carrés	Situation locative
AT 535	160	libre
AT 501	1 775	libre
AT 234 (en partie)	629	libre
BD 235	9 220	libre
BD 228	5 000	libre
AT 321 (en partie)	3 550	libre
domaine public de voirie déclassé selon décision du Bureau du 30 juillet 2006	174	libre

La parcelle de 629 mètres carrés à détacher du terrain cadastré sous le numéro 234 de la section AT actuellement en nature de terrain rattaché à l'actuel gymnase Pierre Valdo, n'étant pas affectée à l'usage du public, sera déclassée du domaine public communautaire préalablement à sa cession, lequel déclassement, en l'absence de texte spécifique en la matière, peut être prononcé par simple décision du Bureau.

Ces terrains font l'objet d'un projet de cession par la Communauté urbaine, qui a souhaité, en accord avec la ville de Vaulx en Velin, organiser une consultation d'opérateurs-concepteurs sur la base d'un cahier des charges tenant compte, notamment, d'un remembrement foncier avec le terrain cadastré sous les numéros 536 et 500 de la section AT et 234 de la section BD, représentant une superficie de 7 012 mètres carrés et occupé par une concession automobile.

A l'issue de la consultation entreprise pour l'aménagement de ce site, la SARL de l'Ilot Valdo, représentée par les sociétés Bouwfonds Marignan, Immobilier Copra Rhône-Alpes et Rhône-Saône Habitat, a été retenue, eu égard notamment à sa proposition financière et compte tenu de son engagement à se porter acquéreur du tènement privé mitoyen aux terrains communautaires et au vu du programme projeté prenant en compte :

- la construction de 21 600 mètres carrés environ de SHON sur les terrains communautaires répartis comme suit :

. 9 500 mètres carrés de logement social,

. 12 100 mètres carrés d'accession, dont 8 000 mètres carrés en accession sociale (prix maximum de vente fixé à environ 2 200 € toutes taxes comprises le mètre carré) ;

- la réalisation d'une voie de desserte en partie centrale de l'îlot (dans le prolongement de la rue Rabelais du centre-ville) ;

- l'aménagement d'un coeur d'îlot végétalisé d'une superficie de 3 200 mètres carrés environ.

L'urbanisation de l'îlot Valdo s'inscrit dans les perspectives de développement de la ville de Vaulx en Velin avec, notamment, pour objectif de créer un nouveau quartier résidentiel qui, par sa variété de type de logements proposés apportera la mixité manquant actuellement dans le secteur et, par une architecture actuelle et qualitative, des espaces verts soignés et généreux, avec un renouveau et une dynamique dans l'attractivité de la commune.

Cet aménagement se fera dans le respect du référentiel pour la qualité environnementale dans la construction de logements neufs du programme "habitat durable" de la Communauté urbaine, millésime 2004 édition du 22 février 2005.

Ainsi, face à la prédominance du parc de logement social dans la commune (68 %), ce projet permettra de :

- diversifier l'habitat en terme de statut locatif privé, accession et de typologie du bâti (petit collectif, produit alternatif à la maison individuelle),

- rééquilibrer la part de logements sociaux-logements privés dans la commune avec un objectif de porter à terme la part du logement social à 40 %. Il s'agit également de donner une épaisseur et un poids au nouveau centre-ville en cours de constitution par des opérations nouvelles venant le conforter sur ses franges.

Ainsi, par décision du Bureau en date du 3 avril 2006, la Communauté urbaine a autorisé la SARL de l'Ilot Valdo à déposer une autorisation de lotir sur les terrains lui appartenant.

Un permis de lotir a été délivré par la ville de Vaulx en Velin par arrêté du 5 octobre 2006, permettant la réalisation, dans le cadre d'un lotissement à la carte, de 32 000 mètres carrés de SHON, à la fois, sur les terrains communautaires et les terrains privés maîtrisés par la SARL de l'Ilot Valdo, représentant une superficie totale de 27 520 mètres carrés.

La cession des terrains communautaires interviendrait au prix de 1 420 000 € hors droits, validé par les services fiscaux.

Le prix de vente sera payable en une seule fois et au plus tard le 1er décembre 2008.

Le paiement différé du prix sera garanti par une caution bancaire valable jusqu'au 31 mai 2009.

Par ailleurs, les promesses de vente entre la SARL de l'Ilot Valdo et les sous acquéreurs devront prévoir un prix de cession des charges foncières à 165 € hors droits par mètre carré de SHON et en cas de non réalisation des conditions suspensives pour chacune d'elles (obtention du permis de construire définitif et de l'accord de prêt), la SARL de l'Ilot Valdo pourra mettre fin à cette promesse avec le sous acquéreur concerné, sans indemnité et retrouver la libre disposition du bien, et ce, au plus tard le 31 mars 2008.

La Communauté urbaine bénéficiera, dans ce cas, d'un droit de préférence vis-à-vis des sous acquéreurs défaillants aux prix et conditions définis dans le compromis de vente.

Ce droit de préférence devra être purgé dès lors que la vente avec le sous acquéreur ne pourrait être réitérée. Dans ce cas, la Communauté urbaine disposera d'un délai de 30 jours pour faire valoir si elle entend exercer son droit de préférence.

Ce droit de préférence prendra fin à la vente du foncier à construire au dernier sous acquéreur et en tout état de cause au plus tard le 31 décembre 2009.

En outre, il est prévu que, dans le cadre de cette opération, la SARL de l'Ilot Valdo cède gratuitement à la Commune de Vaulx en Velin un terrain aménagé en espace vert de l'ordre de 3 200 mètres carrés. De plus, la SARL de l'Ilot Valdo cédera l'ensemble des aménagements nécessaires au lotissement à une association syndicale libre (voirie et espaces communs) qui en assurera l'entretien jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Enfin, il est rappelé que ce programme est axé spécifiquement sur la protection de l'environnement et du développement durable (économie d'énergie, chauffage urbain, traitement de l'eau) et que pour préserver une unité paysagère de l'opération, l'ensemble des stationnements sera réalisé en sous-sol soit, environ 443 places ;

Vu ledit compromis ;

DECIDE

1° - Constate la désaffectation et prononce le déclassement à Vaulx en Velin, de la parcelle de 629 mètres carrés à détacher du terrain cadastré sous le numéro 234 de la section AT, lequel en l'absence de texte spécifique définissant les modalités de procédure en la matière peut avoir lieu sans enquête publique par simple décision du Bureau.

2° - Approuve le compromis qui lui est soumis concernant la cession, à la SARL de l'Ilot Valdo, de l'ensemble des terrains communautaires représentant une superficie totale de 20 508 mètres carrés environ au prix de 1 420 000 € hors droits.

3° - Autorise monsieur le président à le signer ainsi que l'acte authentique à intervenir.

4° - La somme à encaisser sur l'exercice 2008 sera inscrite sur les crédits du budget principal de la Communauté urbaine :

- produit de la cession : 1 420 000 € hors droits en recettes : compte 775 100 - fonction 824 - opération 1207,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 979 855,32 €, en dépenses : compte 675 100 - fonction 824 - et en recettes : compte 211 800 - fonction 824 - opération 1207,

- plus value réalisée : 440 144,68 €, en dépenses : compte 676 000 - fonction 01 et en recettes : compte 192 000 - fonction 01.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,