

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 12 février 2024

Délibération n° CP-2024-3090

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Oullins-Pierre-Bénite - La Mulatière

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Saulaie - Cession, à titre onéreux, par annuités, de biens immobiliers situés rue Pierre Séward, avenue Edmond Locard, avenue Jean Jaurès, rue Louis Normand et rue Dubois Crancé

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Blandine Collin

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 26 janvier 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Claire Brossaud

Présents : M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blanchard, Mme L. Boffet, Mme C. Brossaud, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, M. J. Camus, Mme S. Chadier, M. P. Charriot, M. P. Cochet, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. R. Debû, Mme H. Duvivier Dromain, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, M. C. Geourjon, M. M. Grivel, Mme A. Groperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, M. L. Lassagne, M. J-M. Longueval, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme M. Picot, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, M. J-C. Ray, Mme S. Runel, Mme V. Sarselli, M. L. Seguin, Mme N. Sibeud, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vincent.

Absents excusés : M. J-L. Da Passano (pouvoir à M. D. Kimelfeld), Mme N. Dehan (pouvoir à Mme C. Brossaud), Mme R-F. Fournillon (pouvoir à M. M. Grivel), M. R. Marion (pouvoir à Mme V. Brunel).

Commission permanente du 12 février 2024**Délibération n° CP-2024-3090**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Oullins-Pierre-Bénite - La Mulatière

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Saulaie - Cession, à titre onéreux, par annuités, de biens immobiliers situés rue Pierre Sépard, avenue Edmond Locard, avenue Jean Jaurès, rue Louis Normand et rue Dubois Crancé

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 24 janvier 2024, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

L'opération d'aménagement de la ZAC de la Saulaie à La Mulatière et à Oullins-Pierre-Bénite fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026 votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Contexte de la cession**1° - La ZAC de la Saulaie et son aménageur**

Par délibération du Conseil n° 2018-2770 du 27 avril 2018, la Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable à l'approbation du dossier de création de la ZAC de la Saulaie à La Mulatière et à Oullins et a approuvé le dossier de création.

Par délibération du Conseil n° 2020-4224 du 29 janvier 2020, la Métropole a, notamment, désigné la Société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon (SERL) comme aménageur de cette ZAC et le traité de concession à passer entre les parties.

2° - Le traité de concession

Le traité de concession d'aménagement de la ZAC a été signé le 28 février 2020 entre la Métropole et la SERL.

Il fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Métropole.

3° - Les objectifs du projet urbain de la Saulaie

Ce projet, qui entraînera une profonde transformation urbaine du quartier, se donne pour objectifs :

- de révéler le potentiel urbain et social du quartier afin qu'il redevienne un lieu agréable à vivre et à travailler, relié aux dynamiques de la ville et de l'agglomération,
- d'engager une démarche environnementale qui soit exemplaire, en concertation continue avec les riverains et les parties prenantes du projet. Les espaces publics nouvellement créés ou requalifiés dans le quartier existant prendront une part importante dans cet objectif : requalification des berges de l'Yzeron, de la place Kellermann et du square Jean Jaurès, auxquelles s'ajoute la création d'un nouvel espace public de proximité d'au moins 5 000 m² en cœur du projet,
- de préserver un caractère apaisé au quartier et d'atténuer les nuisances liées à la circulation automobile en limitant le trafic interne dans le quartier de la Saulaie, tout en favorisant les modes de déplacements actifs et les cheminements exclusivement piétonniers ou cyclables,
- d'accueillir, à terme, une diversité d'usages : une nouvelle offre d'habitat, diversifiée et en meilleure adéquation avec les besoins en logements (logements en accession sociale, à loyers modérés et en accession libre, des commerces de proximité, des activités économiques et de tertiaire, des équipements culturels, sportifs et de loisirs, un nouveau groupe scolaire, un gymnase de quartier et une crèche).

4° - Le projet d'aménagement

Les missions confiées à la SERL lui permettront de développer à l'intérieur du périmètre de la ZAC, d'une surface d'environ 20 ha, un programme d'environ 136 745 m² de surface de plancher (SDP) réparti de la manière suivante :

- 42 885 m² de SDP de logements,
- 56 800 m² de SDP de tertiaire,
- 5 785 m² de SDP pour une polarité commerciale de proximité,
- 25 675 m² de SDP pour une offre de locaux d'activité, hôtellerie et d'équipements,
- 5 600 m² de SDP d'équipements publics de superstructure (école, gymnase et crèche qui seront réalisés par la Ville d'Oullins-Pierre-Bénite.

Ce programme prévisionnel sera développé et organisé autour d'un réseau viaire et d'espaces publics à créer ou à requalifier dans l'existant comme la création d'un espace public de proximité, végétalisé, d'au moins 5 000 m² ainsi que la requalification d'espaces publics existants dans le quartier de la Saulaie : berges de l'Yzeron, place Kellermann, square Jean Jaurès. À cela, s'ajoute la requalification des rues Pierre Sépard et Dubois Crancé.

II - Désignation des biens cédés

1° - Le phasage

Les biens fonciers appartenant à la Métropole et situés dans le périmètre de la ZAC doivent faire l'objet d'une cession à la SERL.

Il a été entendu entre les parties que la cession de ces biens ferait l'objet de plusieurs ventes.

La phase 1 concernait tous les biens immédiatement disponibles par la SERL. Leur cession a été approuvée par délibération de la Commission permanente n° CP-2022-1346 du 11 avril 2022 et l'acte de vente a été signé le 6 février 2023.

La phase 2, objet de la présente délibération, concerne essentiellement des biens de domanialité publique qui ne pouvaient être immédiatement désaffectés et déclassés.

La phase 3 concernera des biens qui présentent une problématique environnementale spécifique.

2° - Les biens concernés par la phase 2, objet de la présente délibération

Les biens inclus dans la phase 2 concernent essentiellement des terrains nus. Ils sont localisés sur le plan joint en annexe, chaque lettre correspondant à celles mentionnées sur le plan.

Il s'agit de :

- A : la parcelle AM 20, d'une superficie de 253 m², située au 59 rue Pierre Sépard, représentant un terrain nu suite à la démolition de l'immeuble qui y était bâti ;
- B : un tènement d'environ 3 863 m², situé au 32-50 rue Pierre Sépard, représentant un terrain nu à usage actuel de parking dénommé Parking Premium et constitué de 6 parcelles :
 - . une parcelle d'une superficie d'environ 509 m² à détacher de la parcelle AM 14,
 - . la parcelle AM 15, d'une superficie de 915 m²,
 - . une parcelle d'une superficie d'environ 1 443 m² à détacher de la parcelle AM 16,
 - . une parcelle d'une superficie d'environ 640 m² à détacher de la parcelle AM 218,
 - . une parcelle d'une superficie d'environ 77 m² à détacher de la parcelle AM 223,
 - . une parcelle d'une superficie d'environ 279 m² à détacher de la parcelle AM 301 ;
- C : une parcelle d'une superficie d'environ 10 834 m², située avenue Edmond Locard, à détacher de la parcelle AM 301, représentant un terrain nu à usage de parking dénommé Parking Sud P+R ;
- D : la parcelle AM 215, d'une superficie de 1 718 m², située à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Louis Normand, représentant un terrain nu à usage de parking dénommé Parking Kellermann ;
- E : une parcelle d'une superficie d'environ 28 m², située au niveau du 56 rue Dubois Crancé, incorporée actuellement au domaine public non cadastré, représentant une partie du trottoir ;
- F : une parcelle d'une superficie d'environ 40 m², située avenue Edmond Locard, à détacher de la parcelle AM 301, représentant une portion de voirie et de trottoir ;
- G : une parcelle d'une superficie d'environ 195 m², située avenue Edmond Locard, à détacher de la parcelle AM 301, sur laquelle est bâti un local mis à la disposition des chauffeurs des bus et du métro.

Les superficies précises de ces terrains seront connues après l'établissement du document d'arpentage.

Concernant la domanialité :

- le bien désigné au A appartient au domaine privé de la Métropole,
- les biens désignés du B au G appartiennent au domaine public de la Métropole.

Concernant l'occupation :

- le bien désigné au A est libre de toute occupation,
- les biens désignés au E et F (voiries et trottoirs) ainsi qu'au D (parking) sont libres de toute occupation mais affectés au service du public,
- les biens désignés au B, C et G devant faire l'objet d'un avenant à la convention de gestion du pôle d'échanges multimodal d'Oullins la Saulaie signée entre la Métropole, la Ville d'Oullins-Pierre-Bénite, SYTRAL Mobilités et la SNCF afin d'être extraits du terrain d'assiette de cette convention.

Il faut noter que le bien désigné en C est d'ores et déjà mis à disposition de la SERL aux termes d'une convention d'occupation temporaire signée entre elle et la Métropole.

III - Conditions de la cession

1° - Le prix de vente

L'ensemble des biens cédés par la Métropole à la SERL sont valorisés au prix globalisé de 11 000 000 €HT (article 11-1-3 du traité de concession). Les modalités d'acquisition sont celles définies à l'article 13-6 du traité.

Les biens qui font l'objet de la phase 2 ont été estimés globalement à 1 841 640 € HT, outre une TVA de 363 648 €, une partie des biens étant assujettie, soit un montant global de 2 205 288 € TTC.

La répartition de ce montant HT est le suivant :

- 27 562 € pour le bien désigné en A,
- 418 004 € pour le bien désigné en B,
- 1 178 106 € pour le bien désigné en C,
- 187 160 € pour le bien désigné en D,
- 3 050 € pour le bien désigné en E,
- 4 358 € pour le bien désigné en F,
- 23 400 € pour le bien désigné en G.

À l'exception du bien désigné en G (terrain bâti), l'ensemble des biens, représentant des biens non bâtis, voient leurs montants assujettis à la TVA au taux de 20 %.

2° - Le paiement du prix

Conformément aux modalités de versement définies dans le bilan annexé au traité de concession de la ZAC, le montant du prix HT sera versé en deux annuités :

- à hauteur de 50 %, soit 920 820 € au plus tard le 30 novembre 2030,
- le solde au plus tard le 30 novembre 2031.

Aucun intérêt ne sera calculé sur ce prix.

Le montant de la TVA, soit 363 648 €, sera versé à la signature de l'acte de vente.

3° - Les conditions suspensives

Il est inclus dans la promesse de vente entre les parties, hors conditions habituelles, 2 conditions suspensives :

- la désaffectation et le déclassement préalable du domaine public des biens appartenant au domaine public, désignés du B au G,
- la régularisation de l'avenant à la convention de gestion du pôle d'échanges multimodal d'Oullins la Saulaie mentionné au paragraphe II - 2°.

4° - Le délai de réitération

La signature de l'acte authentique réitérant la vente devra intervenir :

- au plus tard le 29 février 2024 pour le bien désigné en A,
- au plus tard le 31 août 2024 pour les biens désignés en C, E et F,
- au plus tard le 30 juin 2025 pour les biens désignés en B et G,
- au plus tard le 30 juin 2026 pour le bien désigné en D.

5° - Le transfert de jouissance

La SERL aura la jouissance des biens désignés en A et C dès la signature de la promesse de vente. Elle aura la jouissance des autres biens dès leur libération effective qui devra avoir lieu :

- au plus tard le 31 août 2024 pour les biens désignés en E et F,
- au plus tard le 30 juin 2025 pour le bien désigné en B,
- au plus tard le 30 juin 2026 pour le bien désigné en D,
- pour le bien désigné en G, dans les 21 jours suivant la construction du nouveau local mis à la disposition des chauffeurs des bus et du métro et au plus tard le 30 juin 2025.

Il est rappelé, sur les biens désignés en C et G, la présence de portes caténaïres en bordure de la ligne de chemin de fer ainsi qu'un petit bâtiment anciennement à usage d'aiguillage. La SERL fera son affaire de la régularisation de servitudes avec la SNCF concernant ces installations.

6° - Les autorisations diverses

La SERL pourra, dès la signature de la promesse de vente, effectuer des relevés sur le terrain, faire établir un bornage et effectuer des sondages dans le but de rechercher toute pollution du sol ou de présence d'amiante ;

Vu les termes de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État du 19 novembre 2023, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la cession, par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant de 1 841 640 € HT, auquel se rajoute sur une partie des parcelles une TVA au taux de 20 % de 363 648 €, soit un montant global de 2 205 288 € TTC, à la SERL, des biens immobiliers suivants :

- la parcelle AM 20, d'une superficie de 253 m², située au 59 rue Pierre Sépard,
- un tènement d'environ 3 863 m², situé au 32-50 rue Pierre Sépard et constitué de 6 parcelles,
- une parcelle d'une superficie d'environ 10 834 m², située avenue Edmond Locard,
- la parcelle AM 15, d'une superficie de 1 718 m², située à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Louis Normand,
- une parcelle d'une superficie d'environ 28 m², située au niveau du 56 rue Dubois Crancé,
- une parcelle d'une superficie d'environ 40 m², située avenue Edmond Locard,
- une parcelle d'une superficie d'environ 195 m², située avenue Edmond Locard.

tous situés dans le quartier de la Saulaie à Oullins, dans le cadre de la ZAC La Saulaie.

b) - le versement du prix en deux annuités :

- à hauteur de 50 % du montant HT, soit 920 820 € au plus tard le 30 novembre 2030,
- le solde du montant HT, soit 920 820 €, au plus tard le 30 novembre 2031.

La TVA, d'un montant de 363 648 €, sera versée à la signature de l'acte de vente.

2° - **Autorise** le Président de la Métropole à signer tous actes et documents afférents à la présente cession.

3° - **La recette** correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée le 25 septembre 2023 pour un montant de 22 971 236,36 € en dépenses et 1 498 348 € en recettes sur l'opération n° 0P06O7095.

4° - **La cession** par annuités sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercices 2024, 2030 et 2031, et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 2 205 288 € en recettes - chapitre 77 - compte 775 - fonction 515,
- pour la recette de chaque annuité : compte 2764 - fonction 515 sur l'opération n° 0P06O7095,
- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 947 676,04 € en dépenses, pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° 0P06O2751.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 13 février 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240212-316160-DE-1-1 Date de télétransmission : 13 février 2024 Date de réception préfecture : 13 février 2024
