

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

Commission permanente du 8 juillet 2024

Délibération n° CP-2024-3574

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Vaulx-en-Velin

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Hôtel de Ville - Acquisition, à titre gratuit, de la parcelle cadastrée BD 386 issue de la parcelle cadastrée BD 348 formant un terrain nu, située avenue Gabriel Péri et appartenant au syndicat des copropriétaires SDC Very Village

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

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

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 21 juin 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Nathalie Dehan

Présents : M. B. Artigny, 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 V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme S. Chadier, M. P. Charmot, M. P. Cochet, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. J-L. Da Passano, Mme N. Dehan, Mme H. Duvivier, 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, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, M. L. Lassagne, M. J-M. Longueval, M. R. Marion, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme M. Picot, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, 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 : Mme F. Asti-Lapperrière (pouvoir à M. M. Vincent), M. P. Athanaze (pouvoir à Mme I. Petiot), Mme C. Brossaud (pouvoir à Mme N. Dehan), M. J. Camus (pouvoir à Mme B. Collin), Mme R-F. Fournillon (pouvoir à M. M. Grivel), Mme Z. Khelifi (pouvoir à Mme L. Vacher), M. L. Pelaez (pouvoir à Mme N. Sibeud), M. J-C. Ray (pouvoir à Mme V. Brunel).

Absent non excusé : M. R. Debû.

Commission permanente du 8 juillet 2024**Délibération n° CP-2024-3574**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Vaulx-en-Velin

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Hôtel de Ville - Acquisition, à titre gratuit, de la parcelle cadastrée BD 386 issue de la parcelle cadastrée BD 348 formant un terrain nu, située avenue Gabriel Péri et appartenant au syndicat des copropriétaires SDC Very Village

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 19 juin 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).

I - Contexte**1° - La ZAC de l'Hôtel de Ville**

Dans le cadre d'un grand projet de ville, par délibération du Conseil n° 2009-0640 du 9 mars 2009, la Communauté urbaine de Lyon a approuvé la création de la ZAC de l'Hôtel de Ville à Vaulx-en-Velin, ainsi que le choix du mode de réalisation en régie directe.

Par délibération du Conseil n° 2012-3145 du 25 juin 2012, la Communauté urbaine a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC comprenant, notamment, le projet de programme des équipements publics (PEP) et le bilan financier prévisionnel.

Par délibération du Conseil n° 2013-4060 du 9 juillet 2013, la Communauté urbaine a approuvé le PEP définitif et la convention financière avec la Ville de Vaulx-en-Velin sur les participations publiques.

Sur un périmètre de 11 ha, l'opération vise à poursuivre la dynamique de développement et de revalorisation du centre-ville engagée par la ZAC du centre-ville, à partir des espaces en mutation situés autour de l'Hôtel de Ville et côté Pré de l'Herpe.

Plus précisément, il s'agit :

- de concevoir une entrée nord du centre-ville,
- de poursuivre la trame urbaine de centre-ville en développant des lots à vocation principale d'habitat avec des activités en rez-de-chaussée,
- de renforcer la polarité commerciale sur les axes Thorez/Zola avec le transfert-extension de la surface commerciale Casino,
- d'assurer l'articulation avec les territoires limitrophes et amorcer le renouvellement côté Pré de l'Herpe,
- de mettre en œuvre un schéma de circulation cohérent s'appuyant sur une hiérarchie claire des voies, intégrant les modes doux et une zone 30.

Par la suite, au regard des enjeux climatiques et d'une ville plus apaisée et plus agréable à vivre, le projet a été revu et a évolué pour intégrer plus de végétalisation, avoir des surfaces moins minérales et dédensifier le programme des constructions.

Ainsi, tout en restant conforme aux grands objectifs initiaux, des évolutions du programme des constructions et des équipements publics ont été apportées. Certains équipements inscrits au PEP de la ZAC lors de sa création ont été modifiés, voire supprimés.

Par délibération du Conseil n° 2023-2053 du 11 décembre 2023, la Métropole a ainsi approuvé la modification n° 1 du dossier de réalisation ainsi que la modification n° 1 du PEP de la ZAC.

Le programme global de constructions (PGC) a évolué. En effet, dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain Grande Île (2018-2025), la Ville de Vaulx-en-Velin a demandé que deux lots de la ZAC soient à vocation universitaire avec, à la place de construction de logements, la réalisation d'un équipement mutualisé ville-campus, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Vaulx-en-Velin et d'un établissement d'enseignement supérieur.

Par ailleurs, dans l'objectif de dédensifier davantage et créer plus d'espaces de respiration sur la ZAC, la Ville de Vaulx-en-Velin a demandé de revoir à la baisse le programme de construction sur les lots restant à construire. La Métropole a acté une baisse de 20 % de la surface de plancher (SDP) par rapport à la programmation initiale sur les lots restant à construire.

Ainsi, le PGC modifié prévoit la réalisation d'une SDP maximale de 59 500 m² contre 72 500 m² initialement comprenant :

- 40 350 m² environ de SDP en logement correspondant autour de 660 logements (contre 830 initialement) dont 341 en accession libre, 104 en accession sociale et 215 en locatif social,
- 19 142 m² environ de SDP en activités (9 378 m² en commerces, 9 164 m² en services-équipements et 600 m² en artisanat).

2° - Le lot G2-1 et le projet de la Poste Habitat Rhône-Alpes

La Métropole a cédé le lot G2-1 de la ZAC à la société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré à capital variable Poste Habitat Rhône-Alpes, par acte des 6 et 10 avril 2017.

Ce lot était composé des parcelles cadastrées BD 348 et BD 360, pour une superficie de 2 806 m².

Cet acte comporte une clause de rétrocession d'une bande de terrain. La Poste Habitat Rhône-Alpes s'est engagée à rétrocéder à la Métropole, à titre gratuit, une bande de terrain à détacher de la parcelle cadastrée BD 348 et devant intégrer le lot G2-2.

Pour rappel, le lot G2-2 doit faire l'objet d'une cession ultérieure à la société en nom collectif Cogedim Grand Lyon, qui a le projet de réaliser un ensemble immobilier comportant 94 logements ainsi que des locaux d'activité tertiaire et libérale et des locaux d'activité artisanale, pour une SDP programmée de 7 278 m².

II - Désignation du bien acquis

La parcelle à acquérir porte la référence cadastrale BD 386, et est issue de la division de la parcelle cadastrée BD 348. Elle a une superficie de 67 m² et est située avenue Gabriel Péri à Vaulx-en-Velin. Elle forme une étroite bande à l'alignement de la voirie, de 77,40 m de longueur et d'une largeur allant de 0 à 1,70 m.

III - Conditions de l'acquisition

1° - Identité du vendeur

Cette acquisition sera faite par la Métropole auprès du syndicat des copropriétaires SDC Very Village à Vaulx-en-Velin, venant au droit de la société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré à capital variable Poste Habitat Rhône-Alpes.

La Poste Habitat Rhône-Alpes a réalisé son programme immobilier et a créé une copropriété.

Les actes de vente en l'état futur d'achèvement régularisés par la Poste Habitat Rhône-Alpes ont repris l'engagement de rétrocession et des pouvoirs ont été conférés au promoteur par chaque acquéreur.

Ceux-ci ont été stipulés valides jusqu'à un an après justification de l'absence de contestation de la conformité. Or, la Poste Habitat Rhône-Alpes n'a pas encore obtenu la conformité des constructions au permis, de sorte à ce que lesdits pouvoirs n'ont pas expiré à ce jour.

À l'initiative de la Poste Habitat Rhône-Alpes, la copropriété a fait l'objet d'un acte contenant un état descriptif de division et un règlement de copropriété établi le 15 mai 2020, assorti d'un acte rectificatif le 19 juin 2020, qui relate l'engagement de rétrocession pris par la Poste Habitat Rhône-Alpes envers la Métropole. Il instaure que les parties communes appartiennent à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part des droits afférents à chaque lot.

Dans la mesure où ce programme de construction a été livré par le promoteur, il appartient au syndicat des copropriétaires, doté d'une existence juridique, d'intervenir à l'acte en sa qualité de cédant de la parcelle cadastrée BD 386.

2° - Le prix de vente

Conformément à l'acte authentique des 6 et 10 avril 2017 précité, cette acquisition se fait à titre gratuit.

La Métropole, en tant qu'acquéreur, prendra à sa charge les frais d'établissement de l'acte de vente ;

Vu les termes de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État du 31 mai 2024, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve l'acquisition, par la Métropole, à titre gratuit, de la parcelle cadastrée BD 386, d'une superficie de 67 m², formant un terrain nu, située avenue Gabriel Péri à Vaulx-en-Velin et appartenant au syndicat des copropriétaires SDC Very Village, dans le cadre de la ZAC de l'Hôtel de Ville.

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

3° - La dépense totale correspondante sera imputée sur l'autorisation d'engagement P06 - Aménagements urbains, individualisée le 25 juin 2012 pour un montant de 27 770 398,64 € en dépenses et de 22 230 516,59 € en recettes sur l'opération n° 4P06O1540.

4° - La somme à payer sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercice 2024 - chapitre 011, pour un montant de 700 € au titre des frais estimés d'acte notarié.

5° - Cette acquisition, à titre gratuit, fera l'objet d'écritures d'ordre au chapitre 040 en dépenses et en recettes sur l'opération n° 4P06O1540.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 9 juillet 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240708-323914-DE-1-1 Date de télétransmission : 9 juillet 2024 Date de réception préfecture : 9 juillet 2024
