REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du 29 septembre 2025

Délibération n° 2025-3035

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Développement urbain - Copropriété Saint-André - Acquisition, à titre onéreux, de lots de copropriété et de deux parcelles de terrain nu issues de la parcelle cadastrée CA 141, situés 2 à 40 avenue de Bel Air, 1 à 32 allée des Cèdres et 105 à 141 rue Jean Voillot appartenant à la copropriété Saint-André - Approbation d'une convention de gestion

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Michèle Edery

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 12 septembre 2025

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, Mme C. Augey, M. M. Azcué, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, M. N. Barla, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, Mme S. Blachère, M. P. Blanchard, M. Y. Blein, Mme L. Boffet, Mme D. Borbon, Mme Y. Bouagga, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme C. Burillon, Mme M-C. Burricand, Mme M-A. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, Mme S. Chadier, M. P. Chambon, M. P. Charmot, M. M. Chihi, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. H. Dalby, M. P. David, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme F. Delaunay, M. G-L. Devinaz, M. M. Diop, M. I. Doganel, M. G. Doucet, Mme V. Dubois Bertrand, Mme F. Dubot, Mme C. Dupuy, Mme M. Edery, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, M. Y. Fournel, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme N. Georgel, M. C. Girard, Mme V. Giromagny, M. S. Godinot, M. S. Gomez, M. M. Grivel, Mme A. Grosperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme M. Guerin, M. T. Haon, Mme S. Hémain, Mme B. Jannot, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, M. M. Le Faou, Mme M. Lecerf, M. L. Legendre, M. J-M. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. R. Marion, M. P-A. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, M. A. Orlando, Mme C. Panassier, M. R. Payre, Mme J. Percet, Mme N. Perrin-Gilbert, M. G. Petit, Mme M. Picard, Mme M. Picot, M. G. Pillon, Mme S. Popoff, M. E. Portier, Mme C. Pouzergue, Mme É. Prost, M. C. Quiniou, M. J. Ranc, M. J-C. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, Mme M. Saint-Cyr, Mme V. Sarselli, Mme J. Sechaud, M. L. Seguin, M. J-J. Sellès, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subaï, M. F. Thevenieau, M. Y-M. Uhlrich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, M. É. Vergiat, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme, Mme S. Zdorovtzoff.

Absents excusés : M. L. Pelaez, M. L. Barge (pouvoir à Mme D. Nachury), M. P. Blache (pouvoir à Mme L. Croizier), Mme F. Bouzerda (pouvoir à M. P. Chambon), M. G. Corazzol (pouvoir à M. T. Rudigoz), M. J-L. Da Passano (pouvoir à M. M. Grivel), Mme H. Duvivier (pouvoir à M. J. Camus), Mme H. Geoffroy (pouvoir à M. S. Gomez), M. C. Geourjon (pouvoir à Mme M. Carrier), M. C. Marguin (pouvoir à M. L. Lassagne), M. É. Perez (pouvoir à Mme J. Percet), Mme I. Perriet-Roux (pouvoir à M. Y. Blein), Mme I. Petiot (pouvoir à M. P. Guelpa-Bonaro), M. M. Rantonnet (pouvoir à M. C. Cohen).

Conseil du 29 septembre 2025

Délibération n° 2025-3035

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Développement urbain - Copropriété Saint-André - Acquisition, à titre onéreux, de lots de copropriété et de deux parcelles de terrain nu issues de la parcelle cadastrée CA 141, situés 2 à 40 avenue de Bel Air, 1 à 32 allée des Cèdres et 105 à 141 rue Jean Voillot appartenant à la copropriété Saint-André - Approbation d'une convention de gestion

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 septembre 2025, exposant ce qui suit :

L'opération d'aménagement de la copropriété Saint-André à Villeurbanne fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026 votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Contexte

La copropriété Saint-André est l'une des plus importantes de l'agglomération lyonnaise. Elle est située dans le quartier en politique de la ville des Brosses, à proximité de Bron et de Vaulx-en-Velin, au nord du canal de Jonage et en bordure extérieure du boulevard périphérique Laurent Bonnevay.

Elle est actuellement habitée par 2 200 personnes, réparties en 640 appartements dans 10 bâtiments. La taille de cette copropriété (6,4 ha) induit une gestion complexe dans son fonctionnement quotidien et a un coût de maintenance important.

C'est pourquoi une convention de plan de sauvegarde d'une durée de cinq ans (2019-2024), comprenant un volet habitat et un volet urbain, a été approuvée par délibération du Conseil n° 2019-3655 du 24 juin 2019 ainsi que par arrêté préfectoral le 13 novembre 2019. Ce plan de sauvegarde est piloté par la Métropole de Lyon en étroite collaboration avec la Ville de Villeurbanne et l'Agence nationale de l'habitat.

La présente acquisition intervient dans le cadre de ce plan de sauvegarde. Ce dispositif prévoit la réhabilitation des bâtiments et des espaces verts ainsi qu'une réorganisation juridique et foncière.

Du fait de la division de la copropriété existante en de nouvelles copropriétés de plus petite taille, il est nécessaire de créer des espaces publics afin de desservir ces futurs logements.

Ces espaces publics appartenant actuellement à la copropriété Saint-André, une acquisition foncière par la Métropole doit être engagée afin d'aménager ces futurs espaces.

Afin de réaliser l'acquisition de ces biens, la Métropole a fait une offre d'acquisition à ladite copropriété en date du 31 janvier 2024. Cette offre a été acceptée lors de l'assemblée générale ordinaire de la copropriété Saint-André en date du 27 mars 2024.

II - Désignation des biens

Les biens objet de cette opération sont des lots de copropriété cédés libres, à savoir :

- un bâtiment centre commercial incluant :

. un droit à construire formant le lot de copropriété n° 2205, d'une superficie d'environ 85,20 m² avec les 148/101329 des parties communes attachées à ce lot,
. un droit à construire formant le lot de copropriété n° 2206, d'une superficie d'environ 33,60 m² avec les 58/101329 des parties communes attachées à ce lot,
. un espace poussettes formant le lot de copropriété n° 2207, d'une superficie d'environ 7,10 m² avec les 1/101329 des parties communes attachées à ce lot,
. un espace extérieur formant le lot de copropriété n° 2208, d'une superficie d'environ 37,90 m² avec les 3/101329 des parties communes attachées à ce lot,
. trois emplacements de stationnement à construire formant le lot de copropriété n° 2209, d'une superficie d'environ 34,10 m² avec les 6/101329 des parties communes attachées à ce lot,
. un espace extérieur formant le lot de copropriété n° 2210, d'une superficie d'environ 700,30 m² avec les 61/101329 des parties communes attachées à ce lot,
. une partie de local anciennement à usage de palier formant le lot de copropriété n° 2211, d'une superficie de 14,7 m² avec les 26/101329 des parties communes attachées à ce lot,
. un parvis sur dalle formant le lot de copropriété n° 2212, d'une superficie d'environ 1 393,20 m² avec les 123/101329 des parties communes attachées à ce lot ;

- deux parcelles de terrain nu, cédées libres, seront également acquises, à savoir :

. une parcelle de terrain nu d'une superficie d'environ 8 113 m² constituant l'allée des Cèdres Nord,
. une parcelle de terrain nu d'une superficie d'environ 553 m² constituant l'allée des Cèdres Sud, soit une superficie totale d'environ 8 666 m².

Ces deux parcelles sont à détacher d'une parcelle de plus grande importance, cadastrée CA 141, actuellement en cours de division et qui fera l'objet d'une nouvelle numérotation cadastrale préalablement à la signature de l'acte authentique.

III - Conditions de l'acquisition

Aux termes du projet d'acte authentique, la présente acquisition sera conclue sur la base du prix de 645 314 € avec une ventilation entre le foncier bâti et le foncier non bâti à savoir :

- 57 €/m² pour l'acquisition des biens non bâtis,
- 57 €/m² pour l'acquisition des lots n° 2205 à n° 2212, à l'exception du lot n° 2211,
- 1 411 €/m² pour l'acquisition du bien bâti correspondant au lot n° 2211 à usage d'ancien palier

L'avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 23 avril 2025 a évalué le lot n° 2211 à usage de palier à 1 €. Cet avis n'a pas été suivi par la Métropole. En effet, un premier avis avait été rendu le 5 février 2024 et avait évalué ce bien à 25 798,50 € (soit 1 755 € / m²) sur la base d'un prix au m² d'un espace bâti. Cet avis prenait comme référence de prix des lots de copropriété bâtis et a été pris en compte par la Métropole afin de faire une offre de prix à 20 741,70 € (soit 1 411 € / m²) à la copropriété Saint-André, offre qui a été acceptée par la copropriété lors de l'assemblée générale du 27 mars 2024. Entre les deux avis, les références de prix utilisées ont totalement été modifiées de sorte que l'évaluation ne correspond pas au prix de vente validé par les parties, étant précisé qu'au global, le prix d'acquisition total reste inférieur aux avis de la DIE.

Biens concernés	Superficie (en m²)	Prix (en €/m²)	Montant (en €)
allée des Cèdres Nord	8 113	57	462 441,00
allée des Cèdres Sud	553	57	31 521,00
lot n° 2205 – droit à construire	85,20	57	4 856,40
lot n° 2206 - droit à construire	33,60	57	1 915,20

Biens concernés	Superficie (en m²)	Prix (en €/m²)	Montant (en €)
lot n° 2207 - espace poussettes	7,10	57	404,70
lot n° 2208 - espace extérieur	37,90	57	2 160,30
lot n° 2209 - 3 stationnements	34,10	57	1 943,70
lot n° 2210 - espaces extérieurs	700,30	57	39 917,10
lot n° 2212 - parvis sur dalle - esplanade publique	1 393,20	57	79 412,40
lot n° 2211 - ancien palier	14,70	1 411	20 741,70
TOTAL	**10 972,10**		**645 313,50 arrondi à 645 314**

Les frais de notaire, de bornage et d'arpentage seront à la charge de l'acquéreur.

D'autre part, il a été prévu que les parties s'autorisent à signer les actes de manière échelonnée en fonction de l'avancement des travaux et en fonction des besoins du projet.

IV - Approbation d'une convention de gestion

Suite à leur acquisition par la Métropole, les terrains des futurs espaces publics et le parvis de l'îlot K ne seront aménagés que dans un second temps en coordination avec le planning des travaux du plan de sauvegarde et selon l'avancement des négociations foncières sur l'îlot K. Une convention tripartite, jointe à la présente délibération, à signer avec la Ville de Villeurbanne et la copropriété Saint-André, précise la répartition de la gestion de ces espaces selon les compétences respectives ;

Vu les termes des avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE) des 17 juin 2024, 12 février 2025, 23 avril 2025, 8 juillet 2025 et 18 juillet 2025, joints au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - l'acquisition, par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant total d'environ 645 314 €, biens cédés libres, de lots de copropriétés ainsi que de deux parcelles de terrain nu d'une superficie totale d'environ 8 666 m² issue d'une partie de la parcelle cadastrée CA 141, situés 2 à 40 avenue de Bel Air, 1 à 32 allée des Cèdres et 105 à 141 rue Jean Voillot à Villeurbanne et appartenant à la copropriété Saint-André, dans le cadre du plan de sauvegarde,

b) - la signature d'une convention de gestion tripartite entre la Métropole, la copropriété Saint-André et la Ville de Villeurbanne afin de préciser la gestion des espaces publics et du parvis de l'îlot K.

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

3° - La dépense totale correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P17 - Programme de la ville individualisée le 17 mars 2025 pour un montant de 2 556 410 € TTC en dépenses sur l'opération n° 0P17O7160.

4° - La somme à payer sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2025 - chapitre 21, pour un montant d'environ 645 314 € correspondant au prix de l'acquisition et de 7 790 € au titre des frais estimés d'actes notariés relatifs à l'acte de vente et 1 000 € de frais estimés d'acte notariés relatifs aux modifications du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division de l'immeuble.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 30 septembre 2025

Accusé de réception en préfecture :
069-200046977-20250929-333307-DE-1-1
Date de télétransmission : 30 septembre 2025
Date de réception préfecture : 30 septembre 2025