



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **8 juillet 2019**

Décision n° **CP-2019-3254**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Développement urbain - Carré de Soie - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Villeurbanne la Soie - Cession, à titre onéreux, aux sociétés dénommées sociétés en nom collectif (SNC) Altaréa Cogedim ZAC VLS et Rhône-Saône habitat (RSH) ou à toute personne se substituant à elles, de la parcelle de terrain nu cadastrée BZ 233 pour l'aménagement de l'îlot A1 de la ZAC, située rue Francia et rue Léon Blum

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Crimier

Président : Monsieur Marc Grivel

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 28 juin 2019

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Affiché le : mardi 9 juillet 2019

Présents : M. Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frier, M. Claisse, Mme Vessiller, M. George, Mme Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Eymard, Bernard, Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, M. Jacquet, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco.

Absents excusés : MM. Kimelfeld (pouvoir à Mme Peillon), Abadie, Mme Geoffroy (pouvoir à Mme Jannot), MM. Kabalo (pouvoir à Mme Belaziz), Képénékian (pouvoir à Mme Laurent), Mmes Frier (pouvoir à Mme Bouzerda), Rabatel, Poulain, M. Chabrier.

Absents non excusés : M. Barge.

Commission permanente du 8 juillet 2019**Décision n° CP-2019-3254**

commune (s) :	Villeurbanne
objet :	Développement urbain - Carré de Soie - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Villeurbanne la Soie - Cession, à titre onéreux, aux sociétés dénommées sociétés en nom collectif (SNC) Altaréa Cogedim ZAC VLS et Rhône-Saône habitat (RSH) ou à toute personne se substituant à elles, de la parcelle de terrain nu cadastrée BZ 233 pour l'aménagement de l'îlot A1 de la ZAC, située rue Francia et rue Léon Blum
service :	Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 26 juin 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.1.

I - Contexte

Par délibération du Conseil n° 2012-3419 du 10 décembre 2012, la Communauté urbaine de Lyon a approuvé la création de la ZAC Villeurbanne La Soie, phase 1, ainsi que le mode de réalisation en régie directe. Aux termes de la délibération du Conseil n° 2015-0647 du 21 septembre 2015, a été approuvé le dossier de réalisation de la ZAC.

Les objectifs poursuivis par la ZAC Villeurbanne La Soie est une programmation urbaine mixte proposant une offre de bureaux, de logements et d'activités tertiaires et un programme d'équipements publics prévoyant un réseau de voiries et des équipements de superstructures.

Le périmètre de la ZAC d'une superficie de 11 ha est délimité par la rue Léon Blum au nord, la ligne de tram T3/Rhône Express au sud, la rue de la Poudrette à l'est, la rue de la Soie à l'ouest et la frange sud du cimetière de Cusset au sud-ouest.

Ce projet d'aménagement a nécessité l'acquisition d'emprises foncières. Les négociations avec certains propriétaires n'ayant pu aboutir, la Métropole de Lyon a dû recourir à la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation dont l'engagement a été décidé, par décision du Bureau n° B-2014-5033 du 3 février 2014. Ainsi, par arrêté préfectoral n° 2014-338-0006 du 4 décembre 2014, le projet d'aménagement de la ZAC Villeurbanne La Soie a été déclaré d'utilité publique.

La Métropole, dans la continuité de la Communauté urbaine, et la Ville de Villeurbanne assurent la maîtrise foncière des parcelles nécessaires à la réalisation des voiries et des équipements publics. La majeure partie des terrains est maîtrisée par des opérateurs privés dans l'optique de la réalisation des programmes de construction. A cet effet, la ZAC a fait l'objet d'un découpage en plusieurs îlots.

L'îlot A1, situé au nord-ouest du périmètre de la ZAC, fait l'objet d'un programme immobilier comprenant des logements et des locaux d'activités en rez-de-chaussée d'immeuble. L'opération consiste en la réalisation par 2 maîtres d'ouvrage distincts, la société SNC Altaréa Cogédim ZAC VLS et RSH, d'un ensemble immobilier constitué de plusieurs bâtiments indépendants, de R+5 à R+7, réalisé sur un sous-sol commun à usage de stationnements.

Le projet prévoit une surface de plancher (SDP) totale d'environ 7 630 m² se décomposant comme suit : 4 280 m² de SDP de logements libres et 480 m² de SDP de locaux d'activités et bureaux en rez-de-chaussée, le tout réalisé sous maîtrise d'ouvrage SNC Altaréa Cogédim et 2 870 m² de SDP de logements en accession sociale sous maîtrise d'ouvrage RSH.

Cet ensemble immobilier sera situé sur les parcelles métropolitaines constitutives de l'îlot A1. Par la présente décision, il est donc proposé la vente aux dites sociétés ou à toute personne se substituant à elles des emprises nécessaires au programme immobilier.

Il est précisé que la Métropole a d'ores et déjà autorisé les 2 maîtres d'ouvrage, par décision de la Commission permanente n° CP-2019-3049 du 3 juin 2019, à déposer une demande de permis de construire sur les parcelles métropolitaines.

II - Désignation des parcelles

L'îlot A1 de la ZAC représente une superficie totale d'environ 2 907 m² et est délimité au nord par la rue Léon Blum, à l'est par l'îlot A2 et l'allée Sergueï Paradjanov, au sud par la voie nouvelle à créer la rue Willy Brandt, et à l'ouest par la rue Francia.

L'emprise foncière de cet îlot est constituée de la parcelle cadastrée BZ 233 représentant une superficie de 2 907 m² et issue des parcelles de terrain nu suivantes :

Localisation	Identification	Adresse	Surface (en m ²)
Îlot A1	BZ 30 p1	215 rue Léon Blum	278
	BZ 31 p1	220 rue Léon Blum	850
	BZ 32 p1	3 rue Francia	330
	BZ 33p1	5 rue Francia	468
	BZ 34	220 rue Léon Blum	555
	BZ 35 p1	7 rue Francia	289
	BZ 37 p1	9 rue Francia	137
Total			2 907

III - Conditions de la cession

Les parcelles de terrain nu seront cédées en l'état -libres de toute location ou occupation- et dépolluées.

Il a été conclu entre les parties que le prix de vente serait fixé au prix de 700 €HT par mètre carré de SDP pour les logements libres, au prix de 250 €HT par mètre carré de SDP pour les logements en accession sociale et au prix de 250 €HT par mètre carré de SDP pour les locaux d'activités et bureaux.

Un accord est intervenu sur la base d'un montant total de 3 833 500 €HT, représentant un prix de 2 996 000 €HT pour une SDP programmée de 4 280 m² de logements libres, un prix de 717 500 €HT pour une SDP programmée de 2 870 m² de logements en accession sociale et enfin un prix de 120 000 €HT pour une SDP programmée de 480 m² de locaux d'activité et bureaux. A cette somme, s'ajoute le montant de la TVA au taux de 20 % sur le prix de vente qui s'élève à 766 700 €, soit un prix total TTC de 4 600 200 €.

Il est précisé qu'un complément de prix serait versé dans le cas où la surface de plancher totale réelle, déterminée par le permis de construire obtenu et les éventuels permis de construire modificatifs, serait supérieure à 4 280 m² pour les logements libres, 2 870 m² pour les logements en accession sociale et 480 m² pour les locaux d'activité et de bureaux.

Dans ce cas, tout mètre carré supplémentaire de surface de plancher majorerait le prix de vente sur la base de 250 €HT par mètre carré pour les locaux d'activité et bureaux, 250 €HT par mètre carré pour les logements en accession sociale et 700 €HT par mètre carré pour les logements libres. En revanche, s'il devait être finalement construit moins de 4 280 m² pour les logements libres, moins de 2 870 m² pour les logements en accession sociale et moins de 480 m² pour les locaux d'activité et de bureaux, la somme forfaitaire indiquée ci-dessus ne serait pas modifiée, celle-ci constituant un prix plancher.

L'acquéreur RSH aura la faculté de céder, totalement ou partiellement, le bénéfice de la promesse de vente objet de la présente décision, au profit de l'organisme régional solidaire "Orsol".

La présente vente sera subordonnée à l'obtention par les acquéreurs d'un permis de construire valant division ou pas, purgé de tout recours.

En outre, la promesse prévoit en condition suspensive la commercialisation par l'acquéreur RSH d'au moins 30 % de la surface dédiée aux logements en accession sociale qu'il envisage de réaliser, dans le cadre de son programme de construction.

Les acquéreurs ayant accepté ces conditions de cession qui leur ont été proposées, une promesse synallagmatique de vente a été établie ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) du 6 mai 2019, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la cession, par la Métropole, à titre onéreux pour un montant de 3 833 500 € auquel se rajoute la TVA au taux de 20 % d'un montant de 766 700 €, soit un prix total TTC de 4 600 200 €, aux sociétés SNC Altarea Cogedim ZAC VLS et RSH ou à toute personne se substituant à elles, de la parcelle de terrain nu cadastrée BZ 233, représentant une superficie de 2 907 m², située rue Francia et rue Léon Blum, dans le cadre de l'aménagement de l'îlot A1 de la ZAC Villeurbanne la Soie phase 1.

2° - Autorise monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession.

3° - La recette correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée le 21 septembre 2015 pour un montant de 9 213 121,12 € en dépenses sur l'opération n° 0P06O2173, le 1er mars 2006 pour un montant de 7 494 786,09 € en dépenses et de 1 739 445,29 € en recettes sur l'opération n° 0P06O1320, le 17 septembre 2018 pour un montant de 51 299 600 € en dépenses et de 33 967 406,97 € en recettes sur l'opération n° 4P06O2860.

4° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits :

a) - au budget principal - exercice 2019 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 3 205 396,08 € en recettes - chapitre 77 - compte 775 - fonction 515, sur les opérations n° 0P06O1320 et n° 0P06O2173,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 812 689,78 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 - et en recettes - comptes 2111 et 21321 - fonction 01 pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° 0P06O2751,

b) - au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe (Baourd) - exercice 2019 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 547 266,08 € en recettes - chapitre 70 - compte 7015 - fonction 515 sur l'opération n° 4P06O2860,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 547 266,08 € en dépenses - compte 71355 - fonction 01 - et en recettes - compte 3555 - fonction 01 pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° 4P06O2860.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 9 juillet 2019.