

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

Commission permanente du **10 octobre 2016**

Décision n° **CP-2016-1229**

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Grappinière - Cession, à titre onéreux, à la société Spirit Immobilier de l'îlot 1, formé d'une parcelle issue de la parcelle cadastrée AV 411, située avenue Jean Moulin, rue d'Artik et avenue du 8 mai 1945 - Autorisation de déposer une demande de permis de construire

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 Gérard Collomb

Date de convocation de la Commission permanente : 30 septembre 2016

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : 11 octobre 2016

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, MM. Berthilier, Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mme Brugnera, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : MM. Galliano (pouvoir à Mme Vullien), Colin (pouvoir à M. Abadie), Mmes Frier (pouvoir à M. George), Baume (pouvoir à M. Charles).

Absents non excusés : M. Barge.

Commission permanente du 10 octobre 2016**Décision n° CP-2016-1229**

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Grappinière - Cession, à titre onéreux, à la société Spirit Immobilier de l'îlot 1, formé d'une parcelle issue de la parcelle cadastrée AV 411, située avenue Jean Moulin, rue d'Artik et avenue du 8 mai 1945 - Autorisation de déposer une demande de permis de construire**

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 27 septembre 2016, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon les articles 1.1 et 1.23.

I - Contexte

Le quartier de la Grappinière constitue la limite nord-ouest de l'urbanisation de la Ville de Vaulx en Velin. Par le passé, ce territoire a été l'objet de nombreuses interventions de portée limitée, sans s'inscrire dans un projet global et cohérent permettant de rassembler et d'optimiser les fonctions et unités urbaines (habitat social, copropriétés, équipements publics, commerces, transports en commun, etc.).

Proche à la fois du quartier du Village à l'est et du Mas du Taureau au sud, il occupe une position importante au regard du grand projet de ville (GPV) et des projets urbains développés dans le centre-ville.

C'est pourquoi les partenaires du GPV ont souhaité que la Communauté urbaine de Lyon, devenue Métropole de Lyon au 1er janvier 2015, mène une opération d'aménagement sur ce site. Ce principe s'est traduit par une validation du comité d'engagement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) du 15 septembre 2004, confirmée par la signature de la convention avec cette dernière, du 13 mai 2005.

Cette opération, qui concerne une superficie totale de 8 hectares dont 3,8 hectares d'espaces publics, est réalisée en régie directe par la Communauté urbaine, au droit de laquelle est venue la Métropole de Lyon, afin d'honorer les engagements pris par elle dans le cadre de la convention avec l'ANRU, en matière de délai de mise en œuvre du projet.

Les objectifs poursuivis dans ce quartier sont les suivants :

- rendre ce quartier attractif afin d'améliorer le cadre de vie de ses habitants, avec une composition sociale mixte et rééquilibrée et grâce à une diversification des fonctions et des typologies d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel groupé). Pour ce faire, il a été établi un programme global de construction qui prévoit 19 675 mètres carrés de surface d'habitat répartis comme suit : 12 475 mètres carrés en logements intermédiaires, soit 63 %, 4 500 mètres carrés en habitat social, soit 23 % et 2 700 mètres carrés en accession libre, soit 14 %,
- désenclaver le territoire et imaginer une nouvelle trame viaire cohérente par la création de rues publiques, structurées autour de la place centrale, de l'espace Noëlle Grégoire et de l'avenue Jean Moulin qui constitue l'axe central du quartier,
- délimiter des îlots, en marquant les entrées du quartier par l'organisation d'un front bâti et en prévoyant la dégressivité de la densité du sud, ouvert vers le centre-ville jusqu'au nord, en bordure de la zone agricole,

- instaurer un urbanisme de qualité par des prescriptions architecturales et paysagères,
- diversifier les espaces publics et privés, en favorisant les espaces piétons à l'intérieur du quartier et en développant la place du végétal en lien avec les espaces naturels environnants,
- renforcer la desserte en transports en commun par l'intégration du terminus de la ligne forte de trolleybus C3,
- requalifier les commerces de proximité, par la création de 1 050 mètres carrés environ de surface de commerces,
- programmer la création d'activités économiques, pour une surface de 700 mètres carrés,
- accompagner la restructuration du groupe scolaire Henri Wallon dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Commune.

Pour réaliser ce projet, la Communauté urbaine a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Grappinière, par délibération du Conseil n° 2006-3638 du 10 octobre 2006 et a décidé son mode opératoire en régie directe par délibération du Conseil n° 2009-0536 du 9 février 2009.

A ce jour, les travaux d'aménagement de la ZAC ont largement avancé. La plupart des voies nouvelles et des espaces publics ont été aménagés et plusieurs programmes ont été réalisés.

II - Désignation des biens cédés

La présente décision concerne le projet de cession de l'îlot dénommé îlot 1.

Il s'agit d'un terrain nu sur lequel se trouvait jusqu'alors le centre commercial qui a été démoli et purgé sur une profondeur d'un mètre. Il est composé d'une parcelle unique d'environ 2 116 mètres carrés, issue de la division de la parcelle cadastrée AV 411.

La Métropole se propose de vendre cet îlot à la société Spirit Immobilier, pour la réalisation d'un programme comportant des logements et des locaux d'activité.

Le programme immobilier, en R+3+attique, comprendra environ 2 950 mètres carrés de surface de plancher dont :

- 2 550 mètres carrés de logements représentant 9 logements individuels (5 T4 et 4 T5) et 29 logements collectifs (11 T2, 15 T3, 3 T4),
- 400 mètres carrés de locaux d'activités.

Il comprendra, en outre, 46 places de stationnement.

III - Conditions de la cession

Le prix négocié est de 550 000 €HT, outre une TVA de 7 854,17 €, calculée sur la marge au taux réduit de 5,5 %, soit 557 854,17 € TTC. Cela représente un prix de cession moyen d'environ 186 €HT par mètre carré de surface de plancher, sans distinction de destination des surfaces.

Un complément de prix sera versé, dans le cas où la surface de plancher réelle du projet serait supérieure à 2 960 mètres carrés, soit un dépassement supérieur à 10 mètres carrés par rapport au programme prévisionnel, au prix de 186 €HT par mètre carré supplémentaire.

Par contre, une surface de plancher réellement construite inférieure à 2 950 mètres carrés ne donnerait pas lieu à une baisse du prix négocié, sachant que l'additif au cahier des charges de cession de terrain (CCCT) prévoit une surface de plancher minimum de 2 900 mètres carrés et une surface de plancher maximum de 3 000 mètres carré sur cet îlot.

Une clause de retour à meilleure fortune est instituée dans le cas où la marge d'équilibre calculée sur le chiffre d'affaire TTC du bilan de l'opération construction-vente serait supérieure à 7 %. Dans ce cas, le surplus serait reversé à la Métropole dans la limite de 115 000 €.

Parmi les conditions suspensives de la promesse de vente figure une pré-commercialisation par l'acquéreur de 40 % de la surface habitable (SHAB) des logements et 40 % de la surface utile des locaux d'activité.

En contrepartie des conditions de cette cession et du prix de vente proposé, afin de répondre aux objectifs énoncés dans la ZAC, la promesse de vente prévoit un certain nombre de contraintes à l'acquéreur, dans la réalisation de son programme :

- l'obligation de tenir compte de l'implantation de poteaux ligne aérienne de contact (LAC) sur le domaine public, nécessaires à l'exploitation de ligne de bus C3,
- l'obligation de la mise en place du régime de la copropriété et de la nomination du syndic en amont de la livraison des biens aux futurs copropriétaires,
- l'obligation de réserver les locaux du rez-de-chaussée à de l'activité économique, services, laboratoires ou autre à l'exception du commerce de détail,
- l'obligation de réserver au moins 70 % du nombre de logements à des propriétaires s'engageant à affecter le bien à leur résidence principale pendant une durée minimum de 5 ans, la part des investisseurs ne pouvant donc dépasser 30 % du nombre de logements,
- l'obligation de respecter la granulométrie suivante : 10 % au moins du nombre des logements seront des T5 d'une SHAB moyenne d'au moins 95 mètres carrés et 20 % au moins du nombre des logements seront des T4 dont la moitié au moins d'une SHAB minimum de 80 mètres carrés,
- l'obligation de raccordement au chauffage urbain et donc l'obligation d'aménager un local pour la sous-station dans l'immeuble,
- l'obligation d'intégrer dans le programme un local pour le transformateur électrique d'une surface utile maximum de 20 mètres carrés et accessible depuis le domaine public,
- l'obligation d'intégrer dans le programme un local à usage de sanitaires réservé au personnel des transports en commun lyonnais (TCL), l'immeuble étant situé au terminus de la ligne de la ligne C3.

Le délai de réitération de la vente est fixé au 31 mars 2018.

IV - Autorisation de dépôt d'une demande de permis de construire

La présente décision comprend également l'autorisation donnée à la société Spirit Immobilier de déposer tout dossier de demande de permis de construire pour réaliser son programme, ainsi qu'une faculté de substitution au profit de toute société civile immobilière contrôlée par Spirit Immobilier ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 1er septembre 2016, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la cession, à la société Spirit immobilier, pour un montant de 550 000 € HT pour une surface de plancher prévisionnelle de 2 950 mètres carrés, auquel se rajoute le montant de la TVA, calculée sur la marge, au taux réduit en vigueur de 5,5 %, qui s'élève à 7 854,17 €, soit un total de 557 854,17 € TTC, de l'îlot 1, formé d'une parcelle issue de la parcelle cadastrée AV 411, pour une surface d'environ 2 116 mètres carrés, située avenue Jean Moulin, rue d'Artik et avenue du 8 mai 1945 à Vaulx en Velin, dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Grappinière,

b) - l'éventuel complément de prix, dans le cas où la surface de plancher serait supérieure à 2 960 mètres carrés, d'un montant de 186 € HT par mètre carré de surface de plancher supplémentaire.

2° - Autorise :

a) - la société Spirit Immobilier à déposer une demande de permis de construire sur ledit terrain. Cette autorisation ne vaut pas autorisation de commencer les travaux,

b) - monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession.

3° - La recette correspondant à la valeur de la sortie du bien sera imputée sur l'autorisation de programme globale P17 - Politique de la ville, individualisée sur l'opération n° 4P17O1381, le 9 février 2009 pour la somme de 20 791 535,02 € en dépenses et 13 342 485,15 € en recettes.

4° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe (BAOURD) - exercice 2016, et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 550 000 € en recettes - compte 7015 - fonction 515,

- sortie estimée du bien du patrimoine métropolitain : 407 196,92 € en dépenses - compte 71355 - fonction 01 - et en recettes - compte 3555 - fonction 01.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 11 octobre 2016.