



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **11 septembre 2017**

Décision n° **CP-2017-1795**

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : Développement urbain - Carré de Soie - Déclassement du domaine public métropolitain d'une partie des parcelles de terrain nu cadastrées BO 359, BO 395 et BO 398 situées rue Jacquard et avenue Franklin Roosevelt - Cession de ces parcelles, à titre onéreux, à la société Lazard Group ou à une personne morale substituée à elle - Autorisation de déposer une demande de permis de construire

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la voirie

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Abadie

Président : Monsieur David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 1er septembre 2017

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 12 septembre 2017

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mmes Bouzerda, Vullien, M. Brumm, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, MM. Bernard, Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco.

Absents excusés : MM. Bret, Da Passano (pouvoir à Mme Bouzerda), Kabalo, Mme Poulain (pouvoir à M. Grivel).

Absents non excusés : M. Barral.

Commission permanente du 11 septembre 2017**Décision n° CP-2017-1795**

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Développement urbain - Carré de Soie - Déclassement du domaine public métropolitain d'une partie des parcelles de terrain nu cadastrées BO 359, BO 395 et BO 398 situées rue Jacquard et avenue Franklin Roosevelt - Cession de ces parcelles, à titre onéreux, à la société Lazard Group ou à une personne morale substituée à elle - Autorisation de déposer une demande de permis de construire**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la voirie

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 30 août 2017, 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 les articles 1.11, 1.1 et 1.23.

I - Contexte de la cession

La Métropole de Lyon est devenue par actes des 10 et 16 février 2015, propriétaire de diverses parcelles de terrain nu situées sur les Communes de Lyon 3^e, Villeurbanne, Vaulx en Velin, Décines Charpieu et Meyzieu dont les parcelles cadastrées BO 395 et BO 398 situées 32, avenue Franklin Roosevelt à Vaulx en Velin en bordure de la ligne du tramway Rhônexpress et de la piste cyclable longeant cette ligne.

La Métropole est également propriétaire de la parcelle cadastrée BO 359 située rue Jacquard sur la Commune de Vaulx en Velin, à l'angle du boulevard des Droits de l'Homme et de la ligne T3 du tramway. Elle a été acquise du Département du Rhône dans le cadre de la réalisation du Boulevard urbain est (BUE), par acte d'échange du 3 décembre 2008.

Les parcelles de terrain nu limitrophes cadastrées BO 397 et BO 400 situées avenue Franklin Roosevelt sont la propriété du Syndicat mixte des transports pour le Rhône et l'agglomération lyonnaise (SYTRAL).

Ces 5 parcelles constituent pour partie l'assiette foncière du tènement, objet de la présente cession, situé au cœur du site du Carré de Soie.

Le Carré de Soie est un vaste territoire de 500 hectares situé à la fois sur les Communes de Villeurbanne et de Vaulx en Velin. Territoire clé pour le développement économique du secteur de l'est lyonnais, il se positionne comme l'un des 4 pôles tertiaires de l'agglomération en complémentarité avec Part-Dieu, Confluence et Gerland.

Depuis le 1er janvier 2015, la Métropole venant aux droits de la Communauté urbaine de Lyon est responsable du développement économique du territoire. Elle intervient ainsi pour accompagner les entreprises dans leur installation et dans leur développement, pour encourager et soutenir l'innovation. Il s'agit d'attirer les grandes entreprises mais également les petites et moyennes entreprises (PME) ainsi que les très petites entreprises (TPE), notamment en leur proposant des offres foncières et immobilières.

Dans une optique de valorisation foncière de ce terrain constructible, libre de toute occupation, la Métropole et le SYTRAL ont engagé une démarche commune de cession de ce tènement. A cet effet, une consultation a été lancée à la fin de l'année 2015, afin de sélectionner un opérateur privé en vue de lui céder les terrains pour la réalisation d'un programme immobilier économique. L'offre de la société Lazard Group a finalement été retenue.

Cette cession foncière à un promoteur immobilier s'inscrit dans la volonté de la Métropole de maintenir et de valoriser les activités artisanales et industrielles dans le secteur du Carré de Soie.

Conformément aux orientations définies dans le cahier des préconisations architecturales, urbaines et paysagères (CPAUP) établi en vue de la consultation et dans le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) lequel détermine les conditions de la présente cession, l'acquéreur s'engage à réaliser un programme immobilier dédié aux activités économiques artisanales en construisant un immeuble d'une surface de plancher minimale de 2 000 mètres carrés et maximale de 2 500 mètres carrés. Cette surface sera divisible en 6 lots maximum, de façon à satisfaire la demande des petites entreprises et des artisans. Les lots en R + 1 seront proposés à la location ou à l'acquisition. Les lots pourront combiner une surface d'activités de production ou de stockage et une surface de bureaux rattachée à l'activité. Chaque lot comprendra une proportion de bureaux de maximum 40 % de la surface utile. Cette répartition pourra être adaptée en fonction des besoins des entreprises. Les locaux d'activités seront implantés le long de la voie du tramway.

II - Désignation des biens cédés

Les emprises foncières de terrain nu à céder au groupe Lazard sont à détacher des 5 parcelles précédemment citées.

Elles sont situées entre le boulevard des Droits de l'Homme, la ligne de tramway Rhônexpress et la piste cyclable, ainsi que l'emplacement réservé pour l'élargissement de la rue Jacquard au nord. Elles représentent une superficie globale d'environ 3 980 mètres carrés, dont 2 714 mètres carrés de terrain appartenant au Sytral et 1 266 mètres carrés appartenant à la Métropole.

Par la présente décision, la Métropole envisage de céder à la société Lazard Group les emprises foncières à créer et à détacher des parcelles cadastrées BO 395, BO 398 et BO 359 d'une superficie respective d'environ 144 mètres carrés, 10 mètres carrés et 1 112 mètres carrés. Les superficies définitives seront déterminées par les documents d'arpentage établis préalablement à la réitération de la vente par acte authentique.

III - Désaffectation et déclassement des biens

La cession foncière nécessite le déclassement préalable de ces emprises à détacher des parcelles cadastrées BO 395, BO 398 et BO 359 appartenant au domaine public de voirie métropolitain.

L'enquête technique diligentée dans le cadre de la procédure de déclassement a fait apparaître la présence de réseaux divers, notamment : Eau du Grand Lyon, Enedis, Grand Lyon réseaux exploitant, GRT Gaz, Litec réseau Eclairage public, Numéricable, Orange, SFR. Le dévoiement éventuel des réseaux sera à la charge de l'acquéreur.

Les services métropolitains consultés sont favorables à ce déclassement.

Ce déclassement ne remettant pas en cause la desserte et la circulation assurées par cette partie du domaine public, la présente opération a été dispensée d'enquête publique, conformément à l'article L 141-3 du code de la voirie routière.

IV - Conditions de la cession

L'acquéreur s'engage à respecter les conditions particulières sus-visées énoncées dans le CPAUP et dans le CCCT relatives au programme de construction et à l'affectation des lots et ce pendant une durée de sept années à compter de la réitération de la présente cession par acte authentique.

Aux termes de la promesse tripartite, la Métropole et le Sytral céderaient à la société Lazard Group les emprises à détacher des parcelles section BO numérotées 395, 398, 359, 397 et 400 représentant une superficie totale d'environ 3 980 mètres carrés au prix forfaitaire global de 460 000 € HT. Ces emprises seront cédées libres de toute location ou occupation.

Le prix de vente sera réparti entre le SYTRAL et la Métropole au prorata des mètres carrés vendus, étant rappelé que la superficie définitive des parcelles sera déterminée par les documents d'arpentage. Les parcelles métropolitaines seront ainsi cédées au prix de 146 321,61 € HT, conformément à l'avis de France domaine, auquel se rajoute la TVA au taux de 20 % d'un montant de 29 264,32 € soit un prix total TTC de 175 585,93 €.

La vente est subordonnée à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et conforme aux orientations précédemment présentées.

Il est précisé qu'au terme de la réitération par acte authentique de la présente vente, la société s'engage à démarrer les travaux de l'intégralité de son programme de construction dans un délai de 6 mois suivant cette date et à en justifier auprès des vendeurs par la transmission d'une copie de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier (DROC). L'acquéreur s'engage également à achever les travaux de construction dans un délai de 18 mois à compter du démarrage des travaux.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur ne respecterait pas ces délais concernant le programme de construction, les vendeurs seraient en droit d'exiger des dommages et intérêts dont le montant pourra atteindre jusqu'à 10 % du prix de cession et la présente vente pourra être résolue de plein droit par décision des vendeurs. En contrepartie de cette décision unilatérale, l'acquéreur pourra prétendre à une indemnité de résolution dont le montant sera calculé en fonction de l'état l'avancement des travaux.

L'acquéreur aura la jouissance des biens à compter de la signature de l'acte authentique de vente et prendra les biens en l'état. Il fera son affaire personnelle de la situation des biens, notamment au regard de la pollution. Il est précisé que la Métropole et le Sytral ont d'ores et déjà autorisé la société à pénétrer sur les parcelles, afin d'effectuer des sondages géotechniques, des études de sol notamment.

Il est convenu que le paiement du prix sera exigible dans sa totalité, soit 460 000 € auquel se rajoute la TVA d'un montant de 92 000 € soit un prix total TTC de 552 000 €, le jour de la signature de l'acte.

V - Autorisations dépôt de permis

L'acquéreur fera son affaire de tous les travaux nécessaires à la réalisation de son projet de construction.

Aussi, et afin de ne pas retarder la réalisation du programme immobilier, la société sollicite dès à présent l'autorisation de déposer une demande de permis de construire portant sur l'ensemble du tènement. A noter que ce programme sera au préalable validé par la commission d'urbanisme de la mission Carré de Soie et le SYTRAL.

Il est donc proposé par la présente décision que la Métropole, en tant que propriétaire, autorise la société Lazard Group à déposer ces demandes d'autorisation d'urbanisme sur le bien cédé. A noter que cette autorisation ne vaut pas autorisation de commencer les travaux ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 10 avril 2017, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Prononce, après constatation de la désaffectation, le déclassement du domaine public métropolitain des parcelles à créer et à détacher des parcelles cadastrées BO 359, BO 395 et BO 398, d'une superficie globale de 1 266 mètres carrés, situées rue Jacquard et avenue Franklin Roosevelt à Vaulx en Velin.

2° - Approuve la cession à titre onéreux, à la société Lazard Group, par la Métropole, pour un montant de 146 321,61 € HT auquel se rajoute la TVA au taux de 20 % d'un montant de 29 264,32 €, soit un prix total TTC de 175 585,93 €, des parcelles de terrain nu à détacher des parcelles cadastrées BO 359, BO 395 et BO 398 situées rue Jacquard et avenue Franklin Roosevelt à Vaulx en Velin, en vue de l'aménagement d'un programme immobilier économique.

3° - Autorise :

a) - la société Lazard Group ou toute personne morale substituée à elle à déposer une demande de permis de construire, sur les parcelles précitées,

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

4° - La recette correspondant à la valeur de sortie du bien sera imputée sur les autorisations de programme globales suivantes : P08 - Transports urbains, individualisée sur les opérations n° 0P08O0788, pour un montant de 1 768 420 € en dépenses et n° 0P08O2620, le 17 octobre 2011 pour la somme de 5 411 226,87 € en dépenses ; P09 - Voirie aménagement entretien, individualisée sur l'opération n° 0P09O0344, le 11 mai 2015 pour la somme de 20 227 786,04 € en dépenses et 1 163 233,32 € en recettes.

5° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2017 et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 175 585,93 € en recettes - compte 775 - fonction 844,

- sortie estimée du bien du patrimoine métropolitain : 64 290,89 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 et en recettes - compte 2112 - fonction 01 - opérations n° 0P08O2753 et n° 0P09O2754 - écritures pour ordre chapitres globalisés 040-042.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 12 septembre 2017.