



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **5 octobre 2020**

Décision n° **CP-2020-0185**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Givors

objet : Développement économique zone d'aménagement concerté (ZAC) du site des Verreries mécaniques champenoises (VMC) - Cession, à titre onéreux, d'un terrain nu formé de la parcelle cadastrée AN 323, situé avenue Georges Charpak à SERL@immo - Autorisation de dépôt d'un permis de construire

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

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

Date de convocation de la Commission permanente : Vendredi 18 septembre 2020

Secrétaire élu : Madame Lucie Vacher

Affiché le : Mardi 6 octobre 2020

Présents : M. Bernard, Mmes Baume, Vessiller, M. Payre, Mme Picard, M. Kohlhaas, Mme Geoffroy, M. Van Styvendael, Mme Vacher, M. Artigny, Mme Khelifi, M. Athanaze, Mme Moreira, M. Bagnon, Mme Groperrin, M. Camus, Mme Hemain, M. Longueval, Mme Boffet, M. Blanchard, Mme Petiot, M. Guelpa-Bonaro, Mme Dromain, MM. Ben Itah, Badouard, Mme Brunel Vieira, M. Marion, Mme Runel, M. Debù, Mme Fréty, M. Ray, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, Mme Brossaud, M. Boumertit, Mme Collin, M. Cochet, Mme Sarselli, M. Gascon, Mme Fautra, MM. Vincendet, Charmot, Mme Croizier, M. Bréaud, Mmes Nachury, Crespy, M. Seguin, Mme Corsale, MM. Lassagne, Kimelfeld, Mme Picot, M. Da Passano, Mme Panassier, M. Grivel, Mme Asti-Lapperrière, M. Vincent, Mme Fournillon, MM. Pelaez, Geourjon, Mme Frier.

Absents excusés : Mmes Dehan (pouvoir à M. Badouard), Pouzergue (pouvoir à Mme Sarselli), M. Buffet (pouvoir à M. Gascon), Mme Sibeud (pouvoir à M. Pelaez).

Absents non excusés : MM. Bub, Kabalo.

Commission permanente du 5 octobre 2020**Décision n° CP-2020-0185**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : GIVORS

objet : **Développement économique zone d'aménagement concerté (ZAC) du site des Verreries mécaniques champenoises (VMC) - Cession, à titre onéreux, d'un terrain nu formé de la parcelle cadastrée AN 323, situé avenue Georges Charpak à SERL@immo - Autorisation de dépôt d'un 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 16 septembre 2020, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, 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.

I - Contexte

La Ville de Givors a créé, en 2006, une zone artisanale concerté à vocation économique sur le site des anciennes VMC qui ont cessé leur activité en 2003.

Cette ZAC, située entre le Gier et la ligne de chemin de fer, s'est constituée autour d'un axe central, dénommé avenue Georges Charpak. Sa partie ouest est déjà aménagée avec la présence d'un pôle automobile.

La Métropole de Lyon a acquis, en 2016, un lot de cette ZAC auprès de la société d'aménagement Givors Métropole, pour créer une pépinière d'entreprises (hébergement, accompagnement, mise à disposition de services, etc.) et permettre aussi la réalisation d'un hôtel d'entreprises d'environ 2 500 m² de surface de plancher, dont la maîtrise d'ouvrage serait privée suite à une consultation.

Le développement de ce pôle d'entreprises s'inscrit dans le cadre de la revitalisation économique de ce secteur par le réaménagement de sites industriels anciens et la diversification des pôles entrepreneuriaux sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Suite à l'ouverture de la pépinière d'entreprises en juin 2019, la Métropole a lancé une consultation d'opérateurs pour la réalisation de l'hôtel d'entreprises sur la base d'un cahier des charges permettant le développement d'une offre de locaux (bureaux et ateliers) de taille intermédiaire à la location, complétant pleinement le parcours immobilier de la jeune entreprise sortant de la pépinière.

À l'issue de la consultation, il a été retenu l'offre déposée par la société SERL@immo en tant que maître d'ouvrage, promoteur, investisseur et gestionnaire locatif et par le concepteur Soho Atlas.

II - Désignation du bien cédé

Le bien objet de la consultation est un terrain nu de 3 906 m² -libre de toute occupation-. Il s'agit de la parcelle cadastrée AN 323.

III - Le programme de construction prévu

Il est prévu un bâtiment développé de 1 510 m² de surface de plancher avec 11 lots :

- 5 lots de bureaux de 30 m², 60 m² et 100 m²,
- 6 lots d'ateliers de 150 à 310 m².

Les bureaux sont déconnectés des ateliers.

Ces lots seront mis à la location avec des niveaux de loyers ciblés :

- locaux d'activité 85 €/m²/an HT et charges locatives estimées à 16 €/m²/an HT,
- bureaux 105 €/m²/an HT et charges locatives estimées à 35 €/m²/an HT.

D'un point de vue architectural, le projet s'inscrit bien dans la continuité de la pépinière d'entreprises avec un seul volume et une orientation au sud, avec continuité des flux piétons et véhicules légers.

Toute modification substantielle des constructions ou aménagements projetés devra faire l'objet au préalable de l'autorisation de la Métropole.

IV - Les conditions de cession

Aux termes du compromis, la Métropole céderait ledit bien, d'une superficie de 3 906 m², pour un montant définitif de 207 018 € HT auquel se rajoute une TVA à la marge nulle, soit 207 018 € TTC, correspondant à un prix de 53 € HT le mètre carré, soit 53 € TTC.

Le terrain est cédé en l'état.

La parcelle cédée est concernée par d'anciennes activités de verrerie exploitées notamment par l'entreprise VMC, à partir des années 1800 et jusqu'à la cessation d'activité en 2003.

La parcelle est notamment concernée par une servitude d'utilité publique ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 6 avril 2006.

Dans le cadre de la cession, la Métropole a informé l'acquéreur de l'impact environnemental du site.

Les différentes phases d'investigations sur le milieu souterrain ont mis en évidence :

- la présence de remblais sur toute l'emprise du site, qui se caractérise par des teneurs en métaux élevées, en particulier pour l'arsenic,
- la présence d'un foyer de pollution par les hydrocarbures délimité en zone non constructible, ainsi que 2 zones impactées par les hydrocarbures et les solvants chlorés en zone constructible,
- la présence d'un panache gazeux avec des teneurs en hydrocarbures et solvants chlorés élevées et réparties sur tout le site.

V - Les servitudes

Pour les besoins de l'utilisation des lieux, il est institué une servitude de passage pour flux piétons et véhicules légers sur la parcelle cadastrée AN 322 fond servant au profit de la parcelle cadastrée AN 323, fond dominant afin de permettre l'accès piétons et véhicules légers à l'hôtel d'entreprises.

Cette servitude est instituée à titre réel, perpétuel et à titre gratuit.

VI - Les conditions suspensives et la réitération de la promesse

Outre les conditions suspensives classiques, liées à l'état hypothécaire ou à la réglementation d'urbanisme en vigueur devant être compatible avec le projet, il est constitué plusieurs conditions suspensives devant être réalisées avant la réitération par acte de la promesse de bail :

- obtention d'un permis de construire valant permis de démolir devra être délivré et purgé de tout recours avant le 30 juin 2021,
- obtention d'un emprunt nécessaire à l'acquisition et à la construction du programme.

Les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation de la promesse, permettant sa réitération au plus tard le 31 décembre 2021.

Sans attendre, SERL@immo est également autorisée à déposer une demande de permis de construire ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 2 avril 2020, figurant en pièce jointe ;

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

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la cession par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant de 207 018 € HT, correspondant au prix de 53 € le mètre carré auquel se rajoute une TVA sur marge nulle, soit un montant total de 207 018 € TTC, à SERL@immo, d'un terrain nu d'une superficie de 3 906 m², cadastrée AN 323 située avenue Charpak à Givors, dans le cadre d'un projet d'hôtel d'entreprises,

b) - l'instauration d'une servitude de passage, à titre gratuit, et perpétuel sur la parcelle cadastrée AN 322, fond servant au profit de la parcelle cadastrée AN 323, fond dominant, afin de permettre l'accès piétons et véhicules légers à l'hôtel d'entreprises.

2° - Autorise :

a) - monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession et à l'institution de ces servitudes,

b) - SERL@Immo à déposer une demande de permis de construire.

3° - La recette correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P01 - Développement économique local, individualisée le 18 septembre 2017 pour un montant de 4 908 044 € en dépenses et 1 789 499 € en recettes sur l'opération n° OPO104928.

4° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits à inscrits au budget principal - exercice 2020 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 207 018 € en recettes - chapitre 77 - compte 775 - fonction 62,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 294 922,10 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 - et recettes - compte 2 111 - fonction 01 pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° OPO102746.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 6 octobre 2020.