



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **10 février 2020**

Décision n° **CP-2020-3748**

commune (s) : Dardilly

objet : Développement urbain - Aménagement de l'Esplanade de la Poste - Cession, à titre onéreux, à la société civile de construction vente (SCCV) Dardilly Esplanade, des emprises à détacher des parcelles de terrain cadastrées AR 102 et AR 121 à AR 125, situées avenue de Verdun, chemin de la Liasse et chemin des Ecoliers

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 David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : jeudi 30 janvier 2020

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 11 février 2020

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Gandolfi, MM. Barral, Claisse, Mme Vessiller, MM. Kabalo, Képénékian, Mme Frier, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Eymard, Mme Rabatel, MM. Bernard, Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot.

Absents excusés : M. Philip (pouvoir à M. Longueval), Mmes Laurent (pouvoir à Mme Peillon), Cardona, MM. Pouzol, Barge, Hémon.

Absents non excusés : Mme Frih, M. George, Mme Poulain, M. Vesco.

Commission permanente du 10 février 2020**Décision n° CP-2020-3748**

commune (s) :	Dardilly
objet :	Développement urbain - Aménagement de l'Esplanade de la Poste - Cession, à titre onéreux, à la société civile de construction vente (SCCV) Dardilly Esplanade, des emprises à détacher des parcelles de terrain cadastrées AR 102 et AR 121 à AR 125, situées avenue de Verdun, chemin de la Liasse et chemin des Ecoliers
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 28 janvier 2020, 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

Situé au cœur de la Ville de Dardilly le long de l'avenue de Verdun, à l'articulation du quartier des Noyeraies au nord et du Bourg au sud, le secteur de l'Esplanade de la Poste apparaît comme un secteur à restructurer en raison d'une organisation viaire au caractère routier, peu lisible et consommatrice d'espace. Les équipements publics environnants sont mal reliés au tissu résidentiel et les circulations "modes doux" rendues difficiles.

Le projet de requalification de ce secteur de l'Esplanade de la Poste a fait l'objet d'études de réalisation dès 2001. Le bilan de la concertation avec les habitants a été approuvé, par délibération du Conseil n° 2012-3229 du 10 septembre 2012 et la nécessité de mettre en œuvre ce projet d'aménagement a été confirmée.

La Communauté urbaine de Lyon et la Ville de Dardilly ont souhaité, dans un 1^{er} temps, confier la mise en œuvre de ce projet à un aménageur, dans le cadre d'une concession d'aménagement. La Communauté urbaine, par la délibération susvisée, a confirmé le lancement de cette procédure de consultation en vue de désigner un aménageur, après mise en concurrence. Au terme de cette consultation, les offres finales des 2 aménageurs retenus ont été jugées insatisfaisantes.

Il a été finalement décidé, par délibération du Conseil n° 2014-0341 du 15 septembre 2014, que l'opération d'aménagement serait conduite en régie directe. Dans ce cadre, la Métropole a la charge d'acquérir le foncier nécessaire au projet d'aménagement, de réaliser les travaux d'équipement et de procéder à la démolition des bâtiments existants dans le périmètre de l'opération.

Le projet d'une superficie d'un peu plus de 2 ha est délimité par la rue de la Poste et l'avenue de Verdun au sud et à l'ouest, par le chemin des Ecoliers et la section sud du chemin de la Liasse à l'est, par le chemin de la Nouvelle Liasse et la limite sud du parking de la maison médicale au nord.

Le projet d'aménagement du secteur de l'Esplanade de la Poste a pour objectif principal de développer et renforcer la centralité du centre-bourg de Dardilly, la réalisation d'équipements renforçant la centralité (commerces, services, espaces publics), de simplifier et organiser la trame viaire pour assurer la lisibilité des déplacements et valoriser les modes doux, et enfin de développer une nouvelle offre de logements répondant aux objectifs du plan local de l'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), en diversifiant le parc de logements pour permettre la mixité sociale.

Pour répondre à ces objectifs, le projet s'appuie sur un programme composé :

- d'équipements publics, notamment des espaces de vie et de convivialité dont une place publique de 2 000 m², un square pour enfants, un jardin public, des cheminements piétons, des stationnements,
- de 100 à 130 logements collectifs répartis en logements locatifs sociaux, en logements en accession sociale et en accession libre,
- de commerces et services en rez-de-chaussée pour environ 2 000 m².

Dans l'optique de la réalisation des programmes de construction, le périmètre de l'opération d'aménagement a fait l'objet d'un découpage en 5 lots. Dans le cadre de l'aménagement du lot AB situé au nord du périmètre, la Métropole a initié, le 7 novembre 2018, une consultation afin de sélectionner un opérateur privé en vue de lui céder les parcelles pour la réalisation d'un programme immobilier mixte de logements, de commerces de proximité et de places de stationnement. L'offre de la société Promoval-Maïa a été retenue le 21 mai 2019. C'est la société civile de construction vente (SCCV) Dardilly Esplanade qui est en charge de la mise en œuvre du projet immobilier.

Sur ce lot, la société a le projet de construire 2 bâtiments :

- un bâtiment A, R+3+attique, constitué de 24 logements en accession sociale pour 1 639 m² de SDP et 2 cellules commerciales en rez-de-chaussée pour un total de 573 m² de surface de plancher (SDP),
- un bâtiment B, R+2+attique, constitué de 15 logements locatifs sociaux pour 1 070 m² de SDP et une terrasse partagée en attique.

En outre, 50 places de stationnement non boxées seront réalisées en sous-sol de ces 2 bâtiments, dont 33 places attribuées aux logements en accession, 15 places attribuées aux logements locatifs sociaux et 2 places attribuées aux commerces.

Le programme de construction à réaliser aura une surface de plancher (SDP) totale d'environ 3 282 m² dont 573 m² de locaux commerciaux et 2 709 m² de logements avec leurs stationnements se décomposant comme suit : 1 535 m² de SDP de logements en accession libre, 104 m² de SDP de logements en accession labellisée plan 3A et 1 070 m² de SDP de logements locatifs sociaux.

II - Désignation des biens

Les parcelles à céder représentent une superficie de 1 965 m² environ à détacher des parcelles cadastrées suivantes :

Identification	Localisation	Surface (en m ²)
AR 102	65 avenue de Verdun	121
AR 121	chemin de la Liasse	366
AR 122	chemin de la Liasse	2
AR 123	chemin de la Liasse	420
AR 124	2 chemin des Ecoliers	1 781
BA 125	63 avenue de Verdun	7
Total		2 697

La superficie définitive de chacune des emprises à détacher des parcelles susvisées et par voie de conséquence la superficie totale des parcelles à céder à la SCCV Dardilly Esplanade sera déterminée par le document d'arpentage établi aux frais de la collectivité.

III - Conditions de la cession

Par la présente décision, la Métropole envisage de céder les parcelles de terrain nu à la SCCV Dardilly Esplanade.

1° - Le prix

Aux termes de la promesse synallagmatique de vente, la Métropole céderait, à la SCCV Dardilly Esplanade, ce tènement -libre de toute location ou occupation- moyennant un prix de 2 294 535 € HT auquel il conviendra d'ajouter la TVA aux taux de 20 % d'un montant de 458 907 € soit un prix total TTC de 2 753 442 €, conforme à l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE).

Il est précisé que ce prix de vente est établi pour une SDP maximum de 3 282 m².

Outre le prix de vente de base, une clause d'ajustement de prix sera instituée, à compter de la réitération de la vente par acte authentique, afin de prendre en considération toute évolution significative des surfaces construites sur les parcelles cédées. Un complément de prix serait versé dans le cas où la SDP totale réelle, déterminée par le permis de construire obtenu et les éventuels permis de construire modificatifs, serait supérieure à 3 282 m².

Dans ce cas, tout mètre carré supplémentaire de SDP majorerait le prix de vente sur la base de 1 055 € HT par mètre carré pour les logements en accession libre et les logements en accession labellisée plan 3A, 375 € HT par mètre carré pour les logements locatifs sociaux et 290 € HT par mètre carré pour les locaux à usage de commerce et de services. En revanche, s'il devait être finalement construit moins de 3 282 m² de SDP totale, le prix de vente ne sera pas modifié, le montant de 2 294 535 € HT constituant un prix plancher.

2° - Conditions particulières

L'acquéreur aura la faculté de céder le bénéfice de la promesse synallagmatique de vente objet de la présente décision, au profit de toute personne morale contrôlée par lui ou se trouvant sous le même contrôle que lui et au profit notamment d'une société civile de construction-vente (SCCV) à constituer par ses soins.

La présente vente est soumise aux conditions essentielles de commercialisation suivantes :

- vente en l'état futur d'achèvement à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat des 15 logements locatifs sociaux dans le bâtiment B au prix plafond de 2 451 € HT par mètre carré de surface habitable (SHAB), étant précisé que ce prix comprend le prix des 15 places de stationnement en sous-sol.

- vente en accession libre des 24 logements du bâtiment A dont les 2 logements destinés à l'accession et labellisés plan 3A localisés au premier étage du bâtiment A, au prix moyen et plafonné de 4 700 € TTC par mètre carré de SHAB, sauf variation de la TVA et hors places de stationnement. Ce montant sera réactualisé en fonction de la variation de l'indice du coût de construction de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). 80 % des 24 logements devront être vendus à des sous-acquéreurs accédant à la propriété et qui prennent l'engagement d'affecter le bien acquis à leur résidence principale et ce pendant une durée de 5 ans,

- vente en accession libre de 32 places de stationnement en sous-sol au prix unitaire de 12 000 € HT,

- le local commercial n° 1 d'une SDP d'environ 304 m² situé au rez-de-chaussée du bâtiment A (moitié nord) sera cédé au prix plafond de 2 200 € HT par mètre carré de SDP, hors stationnement ou loué au loyer annuel maximum de 170 € HT du mètre carré, hors stationnement et hors charges,

- le local commercial numéro 2 d'une SDP d'environ 270 m² situé au rez-de-chaussée du bâtiment A (moitié sud) est destiné à accueillir en priorité La Poste et sera cédé au prix plafond de 1 900 € HT par mètre carré de SDP, hors stationnement ou loué au loyer annuel maximum de 140 € HT du mètre carré hors stationnement et hors charges.

Pour permettre à la Métropole de contrôler le respect de ces engagements, l'acquéreur s'engage à transmettre au fur et à mesure de la commercialisation les attestations de vente avec précision du prix de vente et s'engage à obliger les sous-acquéreurs dans les actes de vente de transmettre à la Métropole la copie des baux conclus pendant une période de 5 ans, afin de garantir le plafonnement des loyers.

Enfin, l'acquéreur s'engage à commercialiser les logements en accession pour un minimum de 80 % à des propriétaires occupants et pour un maximum de 20 % à des investisseurs.

En cas de non-respect des prix de vente convenus entre les parties et en contrepartie de l'aide au foncier apportée par la Métropole permettant la création d'une offre de logements neufs, il sera dû à la Métropole une pénalité correspondant à la différence entre le prix de vente réellement pratiqué et le prix de vente convenu, fixée à 200 €HT du mètre carré de SHAB. Des pénalités sont également prévues à l'encontre des sous-acquéreurs.

Outre les conditions suspensives traditionnelles, la vente sera subordonnée à l'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire purgé de tous recours et conforme aux orientations précédemment présentées et à la signature le 30 juin 2020 au plus tard du contrat de réservation avec l'OPH Grand Lyon habitat.

Il est précisé que, par décision de la Commission permanente n° CP-2019-3618 du 9 décembre 2019, la Métropole a autorisé la société PVH à déposer une demande de permis de construire sur les parcelles métropolitaines. De plus, il est prévu, dans la promesse, l'autorisation donnée à l'acquéreur de pénétrer sur le terrain et de réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, les études sur le terrain et sous le sol, nécessaires à la préparation de la réalisation du programme immobilier projeté ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 1^{er} août 2019, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la cession, par la Métropole, à titre onéreux pour un montant de 2 294 535 €HT auquel se rajoute la TVA au taux de 20 % d'un montant de 458 907 €, soit un montant total de 2 753 442 €TTC, à la société dénommée SCCV Dardilly Esplanade des emprises foncières à détacher des parcelles cadastrées AR 102, AR 121 à AR 125, d'une superficie totale de 1 965 m², situées avenue de Verdun, chemin de la Liasse et chemin des Ecoliers à Corbas, dans le cadre de l'aménagement de l'Esplanade de la Poste.

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 25 juin 2018 pour un montant de 13 950 000 € en dépenses et 8 185 659 € en recettes sur l'opération n° 4P06O2802.

4° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe (BAOURD) - exercice 2020 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 2 294 535 € en recettes - chapitre 70 - compte 7015 - fonction 515,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 2 294 535 € 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° 4P06O2802.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 11 février 2020.