



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **13 février 2017**

Décision n° **CP-2017-1452**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest - Cession, à titre onéreux, de volumes et emprise à créer sur la parcelle de terrain bâti cadastré AR 7, et sur les parcelles de terrain nu cadastrées AR 62, AR 75, AR 77, AR 78 et sur une parcelle à cadastrer rue Servient, le tout situé rue de Bonnel, rue Servient, rue des Cuirassiers et rue du Docteur Bouchut, à la société (SAS) Uni Commerces, ou toute société se substituant à elle

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 : vendredi 3 février 2017

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 14 février 2017

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. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Lung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : MM. Galliano (pouvoir à M. Abadie), Vesco (pouvoir à M. Bernard).

Commission permanente du 13 février 2017**Décision n° CP-2017-1452**

objet : **Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest - Cession, à titre onéreux, de volumes et emprise à créer sur la parcelle de terrain bâti cadastré AR 7, et sur les parcelles de terrain nu cadastrées AR 62, AR 75, AR 77, AR 78 et sur une parcelle à cadastrer rue Servient, le tout situé rue de Bonnel, rue Servient, rue des Cuirassiers et rue du Docteur Bouchut, à la société (SAS) Uni Commerces, ou toute société se substituant à elle**

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 1 février 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015 modifiée, 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

La Métropole de Lyon a initié en 2009 un vaste projet urbain de développement du quartier de la Part-Dieu au sein du 3^e arrondissement de Lyon. Dans ce cadre, une zone d'aménagement concerté (ZAC) a été créée par délibération du Conseil n° 2015-0917 du 10 décembre 2015. L'aménagement de cette ZAC a été concédé à la Société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu, par délibération du Conseil n° 2015-0918 du 10 décembre 2015.

Ce projet urbain comprend notamment la réalisation de travaux de rénovation, de restructuration et d'extension du centre commercial de la Part-Dieu. En effet, par sa position stratégique, il constitue un axe essentiel de mutation du quartier.

La société Unibail Rodamco étant déjà propriétaire d'une partie des bâtiments de ce centre commercial, elle s'est dès lors positionnée afin de pouvoir assurer la maîtrise d'ouvrage de ces travaux de réaménagement et d'extension.

II - Désignation des biens cédés

En conséquence, la société par actions simplifiée (SAS) Uni Commerces, filiale de la société Unibail Rodamco, a sollicité la Métropole pour acquérir, sur la Commune de Lyon 3^e :

- une partie du volume n° 4 situé sur la parcelle cadastrée AR 7, rue de Bonnel, et correspondant au parking actuel du centre commercial de la Part-Dieu, dit parking 3 000,
- un volume à créer situé sur la parcelle cadastrée AR 62, rue Servient,
- une partie de la parcelle cadastrée AR 75, 14, rue des Cuirassiers,
- un volume à créer en sous-sol situé sur la parcelle cadastrée AR 77, rue du Docteur Bouchut,
- une partie du volume n° 1 situé en sous-sol sur la parcelle cadastrée AR 78, rue Servient,

- un volume à créer situé sur une parcelle de voirie qui dépendait anciennement du domaine public de voirie métropolitain, à cadastrer rue Servient, à l'ouest du centre commercial.

Parallèlement, la SAS Uni Commerces a signé une convention de participation avec l'aménageur et le concédant, fixant à 8 000 000 €, non assujetti à TVA, le montant de la participation fiscale de l'acquéreur aux coûts des équipements publics de la ZAC.

La SAS Uni Commerces est également signataire d'une convention d'association avec la Société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu précisant les droits et obligations de chacun d'eux, notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales spécifiques à l'aménagement de la zone.

L'opération projetée par l'acquéreur consiste en la démolition de l'actuel parking du centre commercial de la Part-Dieu, dit parking 3 000, permettant ainsi l'extension et la reconfiguration dudit centre commercial ainsi que la création d'un nouveau parking, tout en veillant à une meilleure intégration urbaine du site.

A cette fin, 48 000 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires vont être créés, correspondant à 32 000 mètres carrés de surface utile commerciale (GLA : Gross Leasable Area).

III - Conditions de la cession

1° - Le prix

Aux termes des négociations, le prix a été fixé à 17 000 000 €HT, en fonction de la GLA du programme de construction de l'acquéreur, soit 32 000 mètres carrés. De ce prix, il a été déduit 10 % de décote du fait de l'existence de nombreuses servitudes sur les biens immobiliers cédés ainsi que 1 000 000 € correspondant à la participation de la Métropole au coût de désamiantage qui sera effectué par l'acquéreur. Au regard de ces déductions, le montant hors taxes de cette transaction a donc été fixé à 14 300 000 € en fonction de la GLA du programme de construction de l'acquéreur. Ce prix constitue un prix définitif non susceptible de révision à la baisse, quels que soient le programme de construction réalisé en définitive par l'acquéreur et/ou les contraintes de toutes natures à supporter par ce dernier.

A ce prix, s'ajoute la TVA au taux actuellement en vigueur de 20 % pour les volumes de terrain nu cédés.

Le prix de vente a été réparti comme suit :

- pour la partie du volume n° 4 situé sur la parcelle cadastrée AR 7, rue de Bonnel, constituant du terrain bâti de plus de 5 ans : 13 397 667 €,
- pour le volume à créer situé sur la parcelle cadastrée AR 62, rue Servient, constituant du terrain nu : 257 040 €,
- pour la partie de la parcelle cadastrée AR 75, située 14, rue des Cuirassiers, constituant du terrain nu : 28 886 €,
- pour le volume à créer en sous-sol, situé sur la parcelle cadastrée AR 77, rue du Docteur Bouchut, constituant du terrain nu : 29 009 €,
- pour la partie du volume n° 1 situé en sous-sol sur la parcelle cadastrée AR 78, rue Servient, constituant du terrain nu : 22 277 €,
- pour le volume à créer situé sur une parcelle de voirie qui dépendait anciennement du domaine public de voirie métropolitain, à cadastrer rue Servient, à l'ouest du centre commercial, constituant du terrain nu : 565 121 €

Le volume à créer sur la parcelle AR 7 est exonéré de TVA.

Les autres volumes et emprise cédés sont soumis à TVA sur la totalité du prix de vente, au taux en vigueur de 20 %, soit un montant de TVA de 180 466,60 €

Le prix de base total pour cette transaction est donc de 14 480 466,60 € TTC. Son versement aura lieu au jour de la réitération par acte authentique.

Un complément de prix sera dû par l'acquéreur, sur la base de 447 €HT par mètre carré supplémentaire si la GLA nette, réellement autorisée par le permis de construire ainsi que les différentes autorisations administratives délivrées, était supérieure à 32 000 mètres carrés. La GLA générant ce complément de prix correspondra à la différence entre le relevé géométrique réalisé avant travaux dans les cellules commerciales impactées par le programme de construction de l'acquéreur et celui réalisé après lesdits travaux dans les mêmes cellules.

2° - Les conditions particulières

Par ailleurs, il est précisé que les conditions particulières suivantes ont été négociées entre les parties :

- l'acquéreur aura la faculté de céder le bénéfice du compromis objet de la présente décision, après information de la Métropole, au profit d'une autre personne morale contrôlée directement par lui ou se trouvant sous le même contrôle au sens des dispositions de l'article L 233-3 du code de commerce, ou d'une autre personne morale dont le capital sera détenu par l'acquéreur à concurrence de 50 % + 1 part minimum et par un ou plusieurs copropriétaires actuels du centre commercial. En cas de cession de la promesse au profit de toute autre personne morale, l'acquéreur devra obtenir au préalable l'accord du vendeur,

- dans l'hypothèse où toutes les conditions suspensives seraient réalisées dans les délais du compromis, et que l'acquéreur refusait de régulariser l'acte authentique de vente, il est prévu une clause pénale fixant à 750 000 €HT, le montant dont il sera redevable,

- le vendeur s'engage à réaliser préalablement à la réitération de la vente, les travaux de dévoiement des réseaux publics dits primaires et équipements non nécessaires directement au fonctionnement du centre commercial et du parking,

- l'acquéreur est autorisé par la Métropole à se rendre sur les biens immobiliers vendus aux fins d'y faire effectuer tous sondages, relevés, métrés, études de sols qui lui paraîtront utiles pour la réalisation future de son programme de construction, après en avoir informé le vendeur au moins 8 jours à l'avance. L'acquéreur est également autorisé à déposer les dossiers de demande d'autorisations d'urbanisme et commercial nécessaires,

- à défaut pour l'acquéreur de réaliser le programme de construction décrit dans le compromis dans les délais stipulés, il sera redevable envers la Métropole d'une pénalité forfaitaire et non réductible d'un montant de 14 600 000 €HT,

- l'acquéreur est autorisé par la Métropole à effectuer les travaux de désamiantage au sein des biens cédés à partir du 1er mars 2017. Ces travaux sont à la charge de l'acquéreur et seront effectués sous sa responsabilité. En cas de non réitération de la vente par acte authentique, du fait de la non réalisation de l'une des conditions suspensives, la Métropole s'engage à indemniser l'acquéreur du montant des dépenses engagées au titre des travaux de désamiantage, sur production des factures et justificatifs, dans la limite maximale de 2 000 000 €HT,

- à défaut pour l'acquéreur d'avoir réalisé et achevé la liaison pour véhicules légers entre le parking des cuirassiers existant actuellement en tréfonds de la parcelle cadastrée AR 6 et le parking à édifier l'acquéreur en tréfonds de la parcelle cadastrée AR 7, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du reste du programme de construction de l'acquéreur, ce dernier devra rétrocéder au vendeur, à titre gratuit, les volumes sur lesquels la liaison devait être réalisée, et sera irrévocablement redevable à l'égard du vendeur de la somme de 6 000 000 €HT, correspondant au coût estimé des travaux de réalisation de ladite liaison tel qu'il figure inscrit au bilan financier de l'acquéreur,

- l'acquéreur s'oblige à rétrocéder, à titre gratuit, à la Métropole les locaux compris dans le programme de construction destinés à l'implantation d'un groupe électrogène, à l'implantation des équipements de la direction de l'eau et à l'implantation des pompes de relevage. Les emprises à rétrocéder ne devront pas dépasser chacune 50 mètres carrés de GLA.

De plus, outre les conditions suspensives traditionnelles, la promesse de vente proposée prévoit :

- l'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire définitif, ainsi que d'une autorisation d'exploitation de la Commission départementale d'aménagement commercial et d'une autorisation d'exploitation de la Commission départementale d'aménagement cinématographique,
- l'absence de servitudes rendant le projet de construction de l'acquéreur substantiellement plus onéreux, ainsi que la suppression de la servitude existante au profit de l'auditorium,
- l'absence de prescription d'archéologie,
- l'obtention par l'acquéreur de l'absence d'opposition à la déclaration au titre de la loi sur l'eau,
- la réalisation d'un audit environnemental complémentaire ne mettant pas en évidence des contraintes incompatibles avec la réalisation du programme de construction de l'acquéreur, soit à raison d'une impossibilité technique, soit à raison de surcoûts supérieurs à 100 000 € HT.

La réitération par acte authentique est prévu au plus tard le 31 mai 2018 avec une prorogation possible jusqu'au 31 décembre 2018.

Pour des contraintes de bon fonctionnement du centre commercial la Part-Dieu, la réitération concernant la cession de l'emprise située sur la parcelle AR 75, aura lieu au plus tôt après la signature du compromis et ne sera pas soumise aux conditions suspensives précitées ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 25 août 2016 ainsi que le courrier complémentaire du 30 août 2016 ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la cession à la SAS Uni Commerces, filiale du groupe Unibail-Rodamco, ou toute société se substituant à elle dans les conditions du compromis, pour un montant de 14 300 000 € HT, constituant le prix de base fixé en fonction de la GLA : Gross Leasable Area du programme de construction de l'acquéreur, soit 32 000 mètres carrés, dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest à Lyon 3°, et réparti comme suit :

- un volume à créer sur la parcelle cadastrée AR 62, située rue Servient : 257 040 €,
- un volume à créer en sous-sol, sur la parcelle cadastrée AR 77, située rue du Docteur Bouchut : 29 009 €,
- une partie du volume n° 1, en sous-sol, sur la parcelle cadastrée AR 78, située rue Servient : 22 277 €,
- un volume à créer sur une parcelle de voirie qui dépendait anciennement du domaine public de voirie métropolitain, à cadastrer, située rue Servient, à l'ouest du centre commercial : 565 121 €,
- une partie de la parcelle cadastrée AR 75, située 14, rue des Cuirassiers : 28 886 €,

le tout constituant du terrain nu, pour un montant total de 902 333 € HT assujetti à la TVA, sur la totalité du prix de vente, au taux en vigueur de 20 %, soit un montant de TVA de 180 466,60 € et un montant total TTC de 1 082 799,60 €,

- une partie du volume n° 4 sur la parcelle cadastrée AR 7, située rue de Bonnel, constituant du terrain bâti de plus de 5 ans : 13 397 667 €, non assujetti à la TVA,

b) - la clause de complément de prix majorant le prix de base de 447 €HT par mètre carré supplémentaire, si la GLA nette réellement autorisée par le permis de construire et par les différentes autorisations administratives, était supérieure à 32 000 mètres carrés,

c) - la clause stipulant qu'à défaut pour l'acquéreur de réaliser le programme de construction décrit dans le compromis dans les délais impartis, il sera redevable envers la Métropole de Lyon d'une pénalité forfaitaire et non réductible d'un montant de 14 600 000 € HT,

d) - la condition particulière indiquant qu'à défaut pour l'acquéreur d'avoir réalisé et achevé la liaison pour véhicules légers entre le parking des Cuirassiers existant actuellement en tréfonds de la parcelle cadastrée AR 6 et le parking à édifier par l'acquéreur en tréfonds de la parcelle cadastrée AR 7, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du reste du programme de construction de l'acquéreur, ce dernier devra rétrocéder au vendeur à titre gratuit les volumes sur lesquels la liaison devait être réalisée, et sera irrévocablement redevable à l'égard du vendeur de la somme de 6 000 000 € HT, correspondant au coût estimé des travaux de réalisation de ladite liaison tel qu'il figure inscrit au bilan financier de l'acquéreur.

2° - Autorise 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 sortie du bien sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée sur l'opération n° OP06O2744, le 10 juillet 2014 pour la somme de 14 000 000 € en dépenses.

4° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2017 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 14 480 466,60 € en recettes - compte 775 - fonction 515,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 1 456 465,76 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 - et en recettes - compte 2111 - fonction 01.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 14 février 2017.