



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **20 juillet 2017**

Décision n° **CP-2017-1725**

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Hôtel de Ville - Cession par annuités, à la Société immobilière d'études et de réalisations (SIER), d'un terrain nu formant l'îlot 1C, situé avenue Gabriel Péri et avenue Maurice Thorez - Approbation d'un avenant à la promesse de vente

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

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Geoffroy

Président : Monsieur David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : mardi 11 juillet 2017

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : vendredi 21 juillet 2017

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

Absents excusés : MM. Bret (pouvoir à Mme Gandolfi), Crimier (pouvoir à Mme Bouzerda), Philip (pouvoir à Mme Picot), Rousseau (pouvoir à Mme Glatard), Pouzol (pouvoir à Mme Poulain), Mme Belaziz (pouvoir à M. Kabalo), M. Vesco (pouvoir à M. Bernard).

Absents non excusés : M. Calvel.

Commission permanente du 20 juillet 2017**Décision n° CP-2017-1725**

commune (s) :	Vaulx en Velin
objet :	Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Hôtel de Ville - Cession par annuités, à la Société immobilière d'études et de réalisations (SIER), d'un terrain nu formant l'îlot 1C, situé avenue Gabriel Péri et avenue Maurice Thorez - Approbation d'un avenant à la promesse de vente
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 11 juillet 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 l'article 1.1.

I - Contexte de la cession

Dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Hôtel de Ville à Vaulx en Velin, la Communauté urbaine de Lyon, a entamé la cession des lots afin de réaliser des programmes immobiliers accompagnant le renouvellement urbain du secteur.

Ainsi, la Communauté urbaine, par décision du Bureau n° B-2014-4951 du 3 février 2014, a approuvé la cession à la Société immobilière d'études et de réalisations (SIER) d'un terrain nu formant l'îlot 1C de la ZAC, constitué des parcelles cadastrées AX 337, AX 340, AX 343, AY 585, AY 586, AY 588, AY 590, AY 591 et AY 595, d'une surface d'environ 8 908 mètres carrés, situées avenue Gabriel Péri et avenue Maurice Thorez.

Une promesse synallagmatique de vente a été signée les 29 janvier et 17 février 2014.

La réitération de la vente n'a pas pu être faite jusqu'à présent, l'acquéreur ayant dû modifier son programme pour l'adapter aux demandes des futurs occupants.

II - Modification du programme à réaliser et des conditions de la vente

Le projet est désormais connu et le projet de cession du terrain est remis à l'ordre du jour. Cependant, la modification du programme et donc du prix de vente et des délais nécessitent la contractualisation d'un avenant à la promesse signée.

Pour rappel, la charge foncière a été négociée aux montants suivants :

- 330 €HT par mètre carré de surface de plancher pour les logements en accession libre,
- 280 €HT par mètre carré de surface de plancher pour les logements en accession abordable,
- 180 €HT par mètre carré de surface de plancher pour les logements en locatif social,
- 200 €HT par mètre carré de surface de plancher pour la surface de vente grande enseigne,
- 80 €HT par mètre carré de surface de plancher pour les réserves et les bureaux de la grande enseigne et des commerces de détail,
- 130 €HT par mètre carré de surface de plancher pour la surface de vente des commerces de détail.

Le projet initial développait une surface de plancher globale de 14 322 mètres carrés dont 9 315 mètres carrés pour les logements et 5 007 mètres carrés pour les surfaces commerciales, représentant un prix de vente de 3 372 560 €HT.

Le nouveau programme de construction porte sur une surface de plancher globale de 14 176 mètres carrés, dont 9 348 mètres carrés pour les logements et 4 828 mètres carrés pour les surfaces commerciales, représentant un prix de vente de 3 329 790 € HT.

Il prévoit la réalisation de 160 logements : 86 logements en accession libre, 34 logements en accession abordable et 40 logements en locatif social, au lieu de respectivement 85, 35 et 40.

La surface de plancher pour les logements en accession libre représentera 4 723 mètres carrés, au lieu de 4 658 mètres carrés, soit un montant estimé à 1 558 590 € HT.

La surface de plancher pour les logements en accession abordable représentera 1 836 mètres carrés, au lieu de 1 926 mètres carrés, soit un montant estimé à 514 080 € HT.

La surface de plancher pour les logements en locatif social représentera 2 789 mètres carrés au lieu de 2 731 mètres carrés, soit un montant estimé à 502 020 € HT.

La surface de plancher pour la surface de vente grande enseigne représentera 2 678 mètres carrés au lieu de 3 100 mètres carrés, soit un montant estimé à 535 600 € HT.

La surface de plancher pour les réserves et les bureaux de la grande enseigne et des commerces de détail représentera 1 200 mètres carrés au lieu de 1 267 mètres carrés, soit un montant estimé à 96 000 € HT.

La surface de plancher pour la surface de vente des commerces de détail représentera 950 mètres carrés au lieu de 640 mètres carrés, soit un montant estimé à 123 500 € HT.

Le montant de la TVA est calculé au taux réduit en vigueur, actuellement de 5,5 %, pour les logements en locatif social et au taux normal en vigueur, actuellement de 20 %, pour les logements en accession libre et en accession abordable ainsi que pour les commerces.

Cette TVA, calculée sur la totalité du prix, représente, pour les surfaces indiquées, la somme de 593 165,10 €, soit un montant TTC estimatif de 3 922 955,10 € au lieu de 3 975 792,90 € comme estimé dans la promesse.

Pour rappel, le paiement du prix de vente est prévu :

- pour 40 % du montant HT à la signature de l'acte de vente, majoré du montant total de la TVA. Le nouveau montant est donc de 1 925 081,10 €,
- pour 40 % du montant HT, 12 mois après la signature de l'acte de vente. Le nouveau montant est donc de 1 331 916 €,
- le solde du montant HT, 24 mois après la signature de l'acte de vente. Le nouveau montant est donc de 665 958 €.

Le dépôt de garantie, qui était convenu à 5 % du montant du prix de vente HT est donc ramené à 166 489,50 €.

La modification du programme à réaliser entraîne le besoin, pour l'acquéreur, d'obtenir un permis de construire modificatif, dont l'obtention fera l'objet d'une condition suspensive.

La signature de l'acte de vente qui devait intervenir au plus tard le 30 juin 2015 est repoussée au plus tard le 30 juin 2018.

III - Contenu de l'avenant à la promesse signée

Selon les indications décrites ci-dessus, l'avenant à la promesse portera sur les modifications suivantes :

- la modification des surfaces de plancher pour chacune des destinations,
- la modification du prix de vente estimé,
- la condition suspensive liée à l'obtention d'un permis de construire modificatif,
- la modification du montant du dépôt de garantie,
- la modification du délai de réitération de la vente par la signature d'un acte authentique.

L'ensemble des termes de la promesse synallagmatique de vente signée les 29 janvier et 17 février 2014 et non modifiés par l'avenant à signer demeurent inchangés ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Approuve l'avenant à la promesse synallagmatique de vente, signée les 29 janvier et 17 février 2014 entre la Communauté urbaine de Lyon et la Société immobilière d'études et de réalisations (SIER), d'un terrain nu formant l'îlot 1C, constitué des parcelles cadastrées AX 337, AX 340, AX 343, AY 585, AY 586, AY 588, AY 590, AY 591 et AY 595, d'une surface d'environ 8 908 mètres carrés, situées avenue Gabriel Péri et avenue Maurice Thorez à Vaulx en Velin, dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Hôtel de Ville et portant sur :

- la modification des surfaces de plancher pour chacune des destinations portant celles-ci à 14 176 mètres carrés dont 9 348 mètres carrés pour les logements et 4 828 mètres carrés pour les surfaces commerciales,

- la modification du prix de vente estimé, porté à 3 329 790 € HT auquel se rajoute 593 165,10 € de TVA, soit un montant TTC estimatif de 3 922 955,10 €,

- l'introduction d'une condition suspensive liée à l'obtention d'un permis de construire modificatif,

- la modification du montant du dépôt de garantie, ramené à 166 489,50 €,

- la modification du délai de réitération de la vente par la signature d'un acte authentique, porté au plus tard le 30 juin 2018.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ledit avenant, 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 P06 - Aménagements urbains, individualisée sur l'opération n° 4P06O1540.

4° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe (BAOURD) - exercice 2017 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 3 329 790 € en recettes - compte 7015 - fonction 515,

- pour la recette de chaque annuité - compte 2764 - fonction 515,

- sortie du bien du patrimoine métropolitain : 3 922 955,10 € en dépenses - compte 71355 - fonction 01 et en recettes - compte 3555 - fonction 01 - opération n° 4P06O1540.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 21 juillet 2017.