



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **26 février 2018**

Décision n° **CP-2018-2237**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Plan de cession - Création d'un centre de santé - Cession, à titre onéreux, d'une parcelle de terrain nu cadastrée BW 105 et située 171, rue Léon Blum, à la société civile de construction vente (SCCV) Paul Kruger, 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 : Madame la Vice-Présidente Geoffroy

Président : Monsieur David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 16 février 2018

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 27 février 2018

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

Absents excusés : M. Da Passano (pouvoir à Mme Bouzerda), Mmes Frih, Poulain (pouvoir à Mme Glatard), Panassier.

Commission permanente du 26 février 2018**Décision n° CP-2018-2237**

commune (s) :	Villeurbanne
objet :	Plan de cession - Création d'un centre de santé - Cession, à titre onéreux, d'une parcelle de terrain nu cadastrée BW 105 et située 171, rue Léon Blum, à la société civile de construction vente (SCCV) Paul Kruger, 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 13 février 2018, 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

L'Agence régionale de la santé (ARS) Auvergne-Rhône-Alpes incite et soutient les démarches de recomposition de l'offre de soins sur l'agglomération lyonnaise. Dans ce cadre, et avec le soutien de la Métropole de Lyon, Resamut et le Groupe Capio ont décidé de regrouper plusieurs établissements sur un site unique, dans une logique de pôle sanitaire. Ainsi, le projet de Médipôle de Villeurbanne a vu le jour et il est actuellement en chantier pour une ouverture début 2019.

Dans ce contexte, une partie des médecins représentant des activités médicales de consultation hébergées dans le centre de santé Bayard a souhaité envisager sa délocalisation près du nouveau Médipôle. Ce collectif de médecins, constitué en association, a engagé des recherches foncières et immobilières, avec l'assistance des services de développement économique de la Ville de Villeurbanne et de la Métropole.

A défaut d'une offre immobilière existante sur le secteur, il est apparu que le tènement situé 171 et 173, rue Léon Blum, propriété majoritairement de la Ville de Villeurbanne mais également pour partie de la Métropole, remplissait les conditions pour offrir une localisation privilégiée pour ce projet :

- situé en vis-à-vis du futur Médipôle,
- proche des secteurs de développement Grandclément-gare et la Soie,
- doté d'une bonne desserte par les transports en commun, notamment grâce à la réalisation d'une future station du C3 toute proche dans le cadre des travaux engagés pour l'amélioration de la ligne,
- à proximité d'axes routiers structurants (périphérique Laurent Bonnevey),
- constituant une assiette cohérente autorisant un projet d'ensemble.

Ce tènement est composé des 2 parcelles propriétés de la Ville, cadastrées BW 104 et BW 140 d'une superficie d'environ 4 457 mètres carrés ainsi que d'un terrain appartenant à la Métropole cadastré BW 105 d'une surface d'environ 396 mètres carrés.

Afin de définir les modalités de réalisation de ce projet de centre de santé du Médipôle et d'établir la valorisation foncière des emprises, la Ville de Villeurbanne a initié une consultation pour sélectionner un promoteur, en accord avec la Métropole et en collaboration avec l'association des médecins en tant que futurs occupants.

Trois promoteurs spécialisés dans l'immobilier d'entreprises ont été consultés :

- Adim Immobilier,
- DCB International,
- Em2C.

Après la procédure de consultation et eu égard à l'analyse technique des projets, il a été décidé de retenir le projet proposé par la société ADIM Immobilier.

II - Désignation du bien cédé

La Métropole envisage de céder à la société civile de construction vente (SCCV) Paul Kruger, créée pour cette opération par la société ADIM Immobilier, aux conditions de la consultation, la parcelle de terrain nu cadastrée BW 105 et située 171, rue Léon Blum à Villeurbanne, d'une superficie d'environ 396 mètres carrés dont elle est propriétaire.

Ce bien immobilier est vendu libre de toute location ou occupation.

III - Conditions de la cession

ADIM Immobilier a proposé une offre d'acquisition globale des fonciers des 2 collectivités à hauteur de 2 801 000 € HT pour une surface de plancher totale de 7 535 mètres carrés, soit environ 372 € HT par mètre carré de surface de plancher.

Il a été convenu que ce montant global serait réparti entre la Commune et la Métropole, au prorata des superficies des parcelles vendues par chacune, comme suit :

- Commune de Villeurbanne : 2 572 500 € HT pour environ 4 457 mètres carrés de terrain correspondant aux parcelles cadastrées BW 104 et BW 140,
- Métropole de Lyon : 228 500 € HT pour environ 396 mètres carrés de terrain correspondant à la parcelle cadastrée BW 105.

Ainsi, aux termes du compromis, la cession par la Métropole à la SCCV Paul Kruger est envisagée au prix de 228 500 € HT auquel se rajoute la TVA au taux actuellement en vigueur de 20 % représentant 45 700 €, soit un montant de 274 200 € TTC.

Il est précisé que ce prix de vente constitue un prix "plancher". Ainsi, l'obtention, dans le cadre du permis de construire, d'une surface de plancher (SDP) inférieure à 7 535 mètres carrés n'entraînera pas de diminution du prix. Mais tout mètre carré supplémentaire engendrera une augmentation du prix de vente calculée selon la formule suivante, étant pris en considération que la parcelle cadastrée BW 105 représente 8,16 % de l'assiette foncière du projet global : (mètres carrés de SDP supplémentaire x 372 €/mètre carré de SDP) x 8,16 %.

Ce compromis reprend les conditions de la consultation à laquelle ADIM Immobilier avait répondu.

Par ailleurs, il convient de noter que, outre les conditions suspensives traditionnelles, le compromis proposé prévoit :

1° - Conditions suspensives auxquelles les parties ne peuvent pas renoncer :

- l'obtention d'un permis de construire définitif ainsi que d'un permis de construire modificatif définitif par l'acquéreur,
- la pré-commercialisation de 95 % des locaux et stationnement à réaliser par l'acquéreur, en respectant le taux de 75 % minimum de locaux à usage de consultations médicales. Cette clause implique la signature des contrats de réservation ainsi que leur réitération par acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement,
- la réalisation des conditions suspensives du compromis de vente liant la SCCV Paul Kruger à la Commune de Villeurbanne, pour la cession des parcelles contiguës cadastrées BW 104 et BW 140, ces 2 ventes étant indivisibles,

2° - Conditions suspensives auxquelles seul l'acquéreur peut renoncer :

- l'absence de charges ou servitude diminuant la valeur du bien ou le rendant impropre à sa destination,
- l'absence de prescription au titre de l'archéologie préventive ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 25 octobre 2016 mis à jour le 25 septembre 2017, figurant en pièce jointe ;

DECIDE**1° - Approuve :**

a) - la cession à la société civile de construction vente (SCCV) Paul Kruger, pour un montant de 228 500 €HT, constituant un prix plancher, auquel s'ajoute la TVA au taux actuellement en vigueur de 20 % représentant 45 700 €, soit un montant de 274 200 €TTC, d'une parcelle de terrain nu cadastrée BW 105 et située 171, rue Léon Blum à Villeurbanne, d'une superficie d'environ 396 mètres carrés, dans le cadre du projet de création du centre de santé du Médipôle,

b) - l'ajustement du prix de vente en fonction de la surface de plancher réellement autorisée par le permis de construire, calculé selon la formule suivante : (mètres carrés de surface de plancher (SDP) supplémentaire x 372 €HT) x 8,16 %, auquel il conviendra d'ajouter la TVA au taux actuellement en vigueur de 20 %.

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 la sortie du bien sera imputée sur l'autorisation de programme globale P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière, individualisée sur l'opération n° 0P07O4497, le 31 janvier 2017 pour un montant de 10 000 000 € en dépenses.

4° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2018 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 274 200 € en recettes - compte 775 - fonction 581,

- sortie estimée du bien du patrimoine métropolitain : 283 736,06 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 - et en recettes - compte 2111 - fonction 01 - opération n° 0P07O2752 - écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 27 février 2018.