



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **11 septembre 2017**

Décision n° **CP-2017-1862**

commune (s) : Corbas

objet : Plan de cession - Développement économique - Secteur Corbèges et Tâches - Déclassement d'une partie du domaine public de voirie métropolitain - Cession, à titre onéreux, de 2 tènements de terrain nus d'une superficie totale d'environ 17,7 hectares à la société PRD, ou toute société se substituant à elle - Autorisation donnée à cette dernière de déposer un ou plusieurs permis de construire ou tout autre dossier de demande d'autorisation administrative sur les parcelles, objet de la 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 : vendredi 1er septembre 2017

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 12 septembre 2017

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

Absents excusés : MM. Bret, Da Passano (pouvoir à Mme Bouzerda), Kabalo, Mme Poulain (pouvoir à M. Grivel).

Absents non excusés : M. Barral.

Commission permanente du 11 septembre 2017**Décision n° CP-2017-1862**

commune (s) :	Corbas
objet :	Plan de cession - Développement économique - Secteur Corbèges et Tâches - Déclassement d'une partie du domaine public de voirie métropolitain - Cession, à titre onéreux, de 2 tènements de terrain nus d'une superficie totale d'environ 17,7 hectares à la société PRD, ou toute société se substituant à elle - Autorisation donnée à cette dernière de déposer un ou plusieurs permis de construire ou tout autre dossier de demande d'autorisation administrative sur les parcelles, objet de la 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 30 août 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 les articles 1.11 et 1.1.

I - Contexte de la cession

Le site dit des Corbèges situé à Corbas, est détenu par le groupe Perrier à hauteur d'environ 10 hectares et par la Métropole de Lyon à hauteur d'environ 17,7 hectares. La propriété Perrier sépare les biens métropolitains en 2 tènements distincts, d'une superficie respective de 1,4 hectare et 16,3 hectares. L'ensemble du site, d'une contenance d'environ 28 hectares est libre de toute occupation et de toute construction, depuis l'arrêt de l'exploitation de la carrière par le groupe Perrier. Ce site, classé en zone AU1 au plan local d'urbanisme (PLU), est identifié comme un territoire stratégique pour le développement de l'offre d'accueil d'entreprises à vocation industrielle du territoire métropolitain.

La société PRD, spécialisée dans l'aménagement et le développement de zones d'activités, a signé une promesse de vente avec le groupe Perrier en juillet 2016 dans la perspective de pouvoir réaliser une zone d'activités à dominante logistique. Leur projet porte sur le développement d'un parc immobilier d'environ 120 000 mètres carrés de surface de plancher sur la totalité du site. En conséquence, elle a sollicité la Métropole pour acquérir les parcelles lui appartenant et procéder à un remembrement foncier, condition indispensable à la réalisation de son projet et au rapprochement des parties.

II - Désignation des biens cédés

Afin de pouvoir réaliser son projet, la société PRD souhaite acquérir :

- les parcelles cadastrées AV 55, AW 152, AW 154, AW 38p, AW 39p, AW 40 et AW 156,
- les parcelles à diviser AW 158, AW 254, AW 255, AW 256 et AW 257, ci-après désignées AW 158p, AW 254p, AW 255p, AW 256p et AW 257p,
- une parcelle de voirie à cadastrer et à déclasser,

le tout représentant une superficie totale d'environ 177 982 mètres carrés.

Ces biens immobiliers sont situés au nord-est de la rue des Corbèges, à l'est de la rue du Petit Bois, ainsi qu'à l'ouest du boulevard des Nations, sur la Commune de Corbas.

Ces parcelles sont regroupées en 3 lots correspondants, prévisionnellement, aux 3 réitérations qui auront lieu successivement pour tenir compte de l'avancement du projet de la société PRD et des obligations incombant à la Métropole :

- les lots n° 1 et 2 d'une superficie totale d'environ 163 558 mètres carrés, comprenant les parcelles cadastrées AW 152, AW 154, AW 38p, AW 39p, AW 40, AW 156, AW 158p, AW 254p, AW 255p, AW 256p et AW 257p, ainsi qu'une parcelle de voirie à cadastrer. Il est prévu un lot n° 1 d'une superficie d'environ 127 774 mètres carrés et un lot n° 2 d'une superficie d'environ 35 784 mètres carrés. Cependant, le contour et la surface des 2 lots pourront être modifiés à l'occasion des actes de vente, afin de prendre en considération les évolutions du projet au cours de son instruction technique et de sa commercialisation, sous réserve d'une concertation préalable avec la Métropole sur le dessin des lots, et sans que la superficie du lot n° 1 correspondant à la première réitération ne puisse être inférieure à 100 000 mètres carrés,

- le lot n° 3 d'une superficie d'environ 14 424 mètres carrés comprenant la parcelle cadastrée AV 55.

III - Conditions de la cession

1°- Le prix

Au terme des négociations, les terrains ont été valorisés à hauteur de 40 €HT par mètre carré, soit pour une superficie prévisionnelle de 177 982 mètres carrés, un prix de vente 7 119 280 €HT. Il convient d'ajouter à ce montant la TVA au taux en vigueur de 20 %, soit un prix de 8 543 136 € TTC.

Ce prix sera ajusté en fonction de la surface définitive des terrains cédés, après réalisation des documents d'arpentage, sur la base de la valorisation forfaitaire de 40 €HT par mètre carré.

Le prix de chaque lot est stipulé payable comptant au jour de la signature de l'acte authentique de vente du lot correspondant. Le calendrier et les montants prévisionnels sont les suivants :

- 5 110 960 €HT en 2019 correspondant à la réitération du lot n° 1,
- 1 431 360 €HT en 2020 correspondant à la réitération du lot n° 2,
- 576 960 €HT en 2021 correspondant à la réitération du lot n° 3.

En fonction de l'avancement de la commercialisation de son programme immobilier, la société PRD aura la possibilité de réduire le nombre de réitérations. En tout état de cause, la superficie du lot n° 1 ne pourra pas être inférieure à 100 000 mètres carrés, de ce fait, le prix correspondant à la première réitération ne pourra pas être inférieur à 4 000 000 € HT.

2° - Remise en état des terrains par la Métropole de Lyon

Dans leur état actuel, les terrains vendus par la Métropole ne sont pas à un niveau topographique suffisant pour permettre à l'acquéreur de réaliser son programme de construction. Aussi, la Métropole s'est engagée à fournir un terrain remis en état, comprenant un volume de 60 000 mètres cubes de matériaux (grave de type D3 ou équivalent) nécessaires à la réalisation des travaux de remblaiement. Il est précisé que la société PRD a expressément demandé à la Métropole de Lyon que ces matériaux soient entreposés et non nivelés, car elle doit au préalable réaliser divers travaux préparatoires (amenée des réseaux, compactage dynamique...).

Concernant le planning d'apport des matériaux, les parties ont convenu :

- pour le lot n° 1 : le dépôt de 20 000 mètres cubes avant la plus tardive des 2 dates suivantes, soit le 1er décembre 2018, soit la date de réitération de la promesse portant sur le lot n° 1,
- pour le lot n° 2 : le dépôt de 20 000 mètres cubes avant la plus tardive des 2 dates suivantes, soit le 15 décembre 2019, soit la date de réitération de la promesse portant sur le lot n° 2,
- pour le lot n° 3 : le dépôt de 20 000 mètres cubes avant la plus tardive des 2 dates suivantes, soit le 15 décembre 2019, soit la date de réitération de la promesse portant sur le lot n° 3.

Si la Métropole n'est pas en capacité de procéder à ces remises en état par l'amenée des matériaux précités dans les délais indiqués, le prix de vente serait diminué de 10 €HT par mètre cube de matériaux manquants.

Toutefois, si la société PRD demande la réalisation de la promesse avant le 1er décembre 2018 s'agissant du lot n° 1, et/ou avant le 15 décembre 2019 s'agissant du lot n° 2, c'est-à-dire avant la date à laquelle la Métropole s'engage à amener les matériaux, elle fera son affaire personnelle de l'état du terrain à la date de réitération du ou des actes, sans quelques recours contre le vendeur, indemnité ou diminution de prix.

3° - Les conditions particulières

L'acquéreur aura la faculté de céder le bénéfice de la promesse de vente objet de la présente décision, au profit de toute société du groupe PRD constituant une de ses filiales au sens de l'article L 233-1 du code de commerce ou tout autre société liée au groupe PRD par un contrat de promotion immobilière.

Par ailleurs, afin de favoriser également l'implantation de petites et moyennes entreprises (PME) ou entreprises de taille intermédiaire (ETI) à caractère productif, à la demande la Métropole, la société PRD s'est engagée à développer cette offre d'accueil sur le lot n° 3. Si à l'issue d'un délai de 36 mois, à compter de la signature de la promesse de vente, la société PRD n'a pas commercialisé ledit lot, elle pourra s'orienter vers de nouvelles affectations après avoir justifié au vendeur des raisons n'ayant pas permis de réaliser de cet engagement.

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

- l'obtention par l'acquéreur d'un ou des permis de construire exprès valant ou pas division, devenus définitifs, l'autorisant à réaliser son projet immobilier sur les parcelles de la métropole et sur les parcelles qu'il doit acquérir de la société Perrier. Cette condition suspensive est stipulée au bénéfice du seul acquéreur, étant rappelé que ce dernier s'est engagé à déposer son ou ses dossier dans les 3 mois de la signature du compromis,
- l'obtention par l'acquéreur d'un enregistrement et d'une autorisation d'exploiter au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. Cette condition suspensive bénéficie au seul acquéreur, étant rappelé que ce dernier s'est engagé à déposer son dossier dans les 3 mois de la signature du compromis,
- l'absence de prescriptions administratives liées à la situation environnementale qui remette en cause l'économie générale du projet de la société PRD, notamment les servitudes d'utilité publique prescrites par l'autorité administrative en suite de la cessation d'activité de la société Perrier, ancien exploitant. Cette condition suspensive bénéficie au seul acquéreur,
- l'obtention par l'acquéreur de l'autorisation de dérogation au titre des espèces protégées. Cette condition suspensive bénéficie au seul acquéreur,
- la commercialisation par l'acquéreur de la totalité des tranches de construction qu'il envisage de réaliser dans le cadre de son programme de construction. Cette condition suspensive devra être réalisée, pour chacune des ventes, au plus tard au jour de la réitération par acte authentique du lot de terrain correspondante. Cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'acquéreur,
- la suppression de la servitude grevant la parcelle cadastrée AV 55 au bénéfice de la parcelle AW 151. Cette condition suspensive bénéficie au seul acquéreur et s'appliquera uniquement pour la cession du lot n° 3,
- l'acquisition par la société PRD des terrains de la société Perrier constituant une partie de l'assiette foncière de son programme de construction.

Enfin, la société PRD est autorisée par la Métropole à déposer une ou plusieurs demande de permis de construire ou tout autre dossier de demande d'autorisation administrative nécessaire à son projet sur les parcelles suscitées et à réaliser sur ces dernières tout sondage ou audit environnemental qui s'avérerait nécessaire.

La réitération par acte authentique aura lieu au plus tard 5 ans, à compter de la signature de la promesse de vente, sans pouvoir excéder le 30 septembre 2022, avec une possibilité de 3 réitérations successives dont la première portant sur le lot n° 1 dont la superficie minimum sera de 100 000 mètres carrés ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 20 juillet 2017, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Prononce, après constatation de la désaffectation, le déclassement de la parcelle de voirie à cadastrer, appartenant au domaine public métropolitain, située au nord des parcelles cadastrées AW 254 et AW 257, secteur Corbèges et Tâches à Corbas, pour une superficie d'environ 600 mètres, en vue de sa cession à la société PRD.

2° - Approuve :

a) - la cession à la société PRD, ou toute société se substituant à elle dans les conditions de la promesse de vente, des parcelles de terrain nu cadastrées AV 55, AW 152, AW 154, AW 38p, AW 39p, AW 40, AW 156, AW 158p, AW 254p, AW 255p, AW 256p et AW 257p, ainsi qu'une parcelle de voirie non cadastrée, d'une superficie totale d'environ 177 982 mètres carrés, situées au nord-est de la rue des Corbèges et de la rue du Petit Bois, ainsi qu'à l'ouest du boulevard des Nations à Corbas, moyennant le prix de 40 €HT le mètre carré de terrain, soit compte tenu de la surface totale prévisionnelle vendue, un prix total de 7 119 280 €HT, auquel il convient d'ajouter la TVA au taux actuellement en vigueur de 20 % d'un montant de 1 423 856 €, soit un prix total de 8 543 136 €TTC, dans le cadre du plan de cession.

b) - le paiement du prix de vente en fonction du calendrier prévisionnel des 3 réitérations ainsi que de la superficie effective de chaque lot vendu, soit :

- 5 110 960 €HT, soit 6 133 152 €TTC, en 2019 correspondant à la cession du lot n° 1,
- 1 431 360 €HT, soit 1 717 632 €TTC, en 2020 correspondant à la cession du lot n° 2,
- 576 960 €HT, soit 692 352 €TTC, en 2021 correspondant à la cession du lot n° 3.

c) - la condition particulière indiquant que si la Métropole n'est pas en capacité de procéder aux travaux préparatoires de remise à niveau des terrains objets de la vente dans les délais et conditions prévus dans la promesse de vente, le prix de vente serait diminué de 10 €HT par mètre cube de matériaux manquants.

3° - Autorise :

a) - monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette vente. Cette autorisation ne vaut pas autorisation de commencer les travaux et ne préjuge en rien de la vente à intervenir,

b) - la société PRD à déposer les demandes nécessaires à l'obtention du ou des permis de construire, ou tout autre dossier de demande d'autorisation administrative nécessaire à son projet, portant sur les parcelles objet de la vente.

4° - La recette correspondant à la valeur de la sortie des biens sera imputée sur les autorisations de programme globales P01 - Développement économique local, individualisée sur l'opération n° 0P01O0094 ; P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière, individualisée sur l'opération n° 0P07O4497 le 30 janvier 2017, pour la somme de 10 000 000 € en dépenses ; P09 - Création, aménagement et entretien de voirie, individualisée sur l'opération n°0P09O1630, le 9 janvier 2012 pour la somme de 979 429,55 € en dépenses et 628 654,38 € en recettes.

5° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercice 2019 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 6 133 152 € pour le lot n° 1, 1 717 632 € pour le lot n° 2 et 692 352 € pour le lot n° 3, soit un montant total de 8 543 136 € en recettes - compte 775 - fonction 61, 581, 844,

- sortie estimée du bien du patrimoine métropolitain : 2 681 026,62 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 et en recettes - compte 2111, 2112 et 2118 - fonction 01 - opérations n° 0P01O0094, n° 0P07O4497 et n° 0P09O1630 - écritures pour ordre chapitres globalisés 040-042.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 12 septembre 2017.