

Bureau du 11 mars 2002

Décision n° B-2002-0444

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Cession, à la société Bouygues immobilier, d'un terrain communautaire situé à l'angle du boulevard Stalingrad, du cours André Philip et de la rue Louis Guérin**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction de l'action foncière - Service opérationnel - Subdivision nord

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 1 mars 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2002-0444 en date du 4 février 2002, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Par délibération en date du 27 mars 2001, le conseil de Communauté a approuvé la cession d'un terrain à bâtir d'une superficie de 2 110 mètres carrés, cadastré sous les numéros 1901 de la section B et 1918 de la section K et situé à l'angle du boulevard Stalingrad, du cours André Philip et de la rue Louis Guérin à Villeurbanne au profit de la société Bouygues immobilier.

Cette cession avait été consentie à la société Bouygues immobilier à la suite de la consultation de plusieurs sociétés de constructions avec un cahier des charges dont l'élément majeur était la réalisation de 5 000 mètres carrés de bureaux pour accueillir la direction informatique et achats de la SNCF actuellement installée à Paris.

L'obligation avait été donnée à la société retenue de livrer les locaux à la SNCF où toute autre personne ou société qui pourrait s'y substituer au 1er août 2002.

A l'occasion du démarrage du chantier, il a été découvert la présence d'un réseau de fibres optiques sur le terrain cédé, côté sud, le long de la rue André Philip.

Les berlinoises n'ont pu être installées en limite du domaine public, ce qui a eu pour conséquence une modification du projet initial de construction de la société Bouygues immobilier. Le coût des incidences sur la modification du programme initial a été évalué à 237 603,99 €.

La société Bouygues immobilier a sollicité la Communauté urbaine pour la prise en charge de ce surcoût de travaux qui pénalise l'équilibre financier de l'opération basé sur un prix de charge foncière pour un terrain sans contrainte de constructions particulières.

Après négociation, un accord est intervenu entre la Communauté urbaine et la société Bouygues immobilier pour un dédommagement à hauteur de 60 979,61 € qui viendrait en déduction du prix de vente.

De plus, compte tenu des délais imposés par la SNCF pour la livraison de ses locaux, la société Bouygues immobilier a été contrainte de déposer un permis de construire en fin d'année 2000, autorisé par délibération du conseil de Communauté en date du 25 septembre 2000, avant même d'être propriétaire du terrain.

Par ailleurs, la Communauté urbaine a souhaité que ce permis de construire soit conforme aux règles du nouveau POS en cours de révision, autorisant à 146 le nombre de places de parc de stationnement à réaliser.

Le nouveau POS ayant été approuvé le 26 février 2001 et opposable le 26 avril 2001, le permis de construire a été délivré sous le régime de l'ancien POS à la date du 30 janvier 2001 et la société Bouygues immobilier est donc redevable de la somme de 724 238,63 € au titre de la non-réalisation de 73 places de stationnement.

Ainsi, compte tenu de ce qui précède, il est proposé au Bureau que soit déduit du prix de cession du terrain, soit 2 170 111,76 €, la somme de 60 979,61 € au titre du dédommagement consécutif aux modifications du programme immobilier.

La société Bouygues immobilier serait donc redevable de la somme de 2 109 132,15 €.

Sachant que ladite société a déjà payé la somme de 723 370,59 € en 2001, elle serait redevable d'un solde de 1 385 761,56 € payable pour 723 370,59 € au plus tard le 30 mai 2002, le reste, soit 662 390,97 €, payable au plus tard le 30 mai 2003.

Sachant que la Communauté urbaine a émis un titre de recettes en date du 2 octobre 2001 pour le paiement de la taxe de non réalisation des places de stationnement et que le compromis soumis à l'approbation du Conseil le 27 mars 2001 indiquait :

"le vendeur s'engage à prendre à sa charge le cas échéant le coût de la taxe de non réalisation du parking pour le cas où elle serait exigible étant précisé que ce montant pourrait s'imputer sur le solde du prix de la présente vente",

il est proposé au Bureau de ne pas recouvrer la somme due au titre de la non réalisation de places de stationnement ;

Vu ledit dossier ;

Vu l'émission du titre de recettes en date du 2 octobre 2001 ;

Vu les délibérations du Conseil en date des 25 septembre 2000, 26 février et 27 mars 2001 et celle n° 2002-0444 en date du 4 février 2002 ;

DECIDE

1° - Autorise monsieur le président à signer l'acte rectificatif à intervenir.

2° - Demande l'annulation du titre de recettes émis pour non réalisation de places de stationnement à hauteur de 724 238,63 €, en référence à la clause indiquée dans le compromis approuvé le 27 mars 2001.

3° - La recette résultant de l'opération, soit 1 385 761,56 €, sera inscrite au compte 276 400 - fonction 824 - opération n° 0092.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,