

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 26 juin 2023

Délibération n° 2023-1794

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Givors

Objet : Développement urbain - Aménagement de l'îlot Salengro-Zola - Cession, à titre onéreux, aux sociétés dénommées Sully immobilier Aura et Domoa immobilier, ou toutes sociétés se substituant à elles, d'un tènement composé des parcelles cadastrées AR 320p, AR 446p et AR 571 formant l'îlot 3 - Abrogation de la délibération de la Commission permanente n° CP-2021-0530 du 26 avril 2021

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 9 juin 2023

Secrétaire élu(e) : Madame Sonia Zdorovtsoff

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, M. Haon, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : M. Blache (pouvoir à Mme Croizier), M. Charmot (pouvoir à Mme Fontanges), Mme Charnay (pouvoir à M. Millet), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), M. Dalby (pouvoir à Mme Dehan), Mme Etienne (pouvoir à Mme Roch), M. Godinot (pouvoir à M. Badouard), Mme Pouzergue (pouvoir à Mme Sarselli), M. Vincendet (pouvoir à M. Smati), M. Vullierme (pouvoir à Mme Picot).

Conseil du 26 juin 2023**Délibération n° 2023-1794**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Givors

Objet : Développement urbain - Aménagement de l'îlot Salengro-Zola - Cession, à titre onéreux, aux sociétés dénommées Sully immobilier Aura et Domoa immobilier, ou toutes sociétés se substituant à elles, d'un tènement composé des parcelles cadastrées AR 320p, AR 446p et AR 571 formant l'îlot 3 - Abrogation de la délibération de la Commission permanente n° CP-2021-0530 du 26 avril 2021

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 7 juin 2023, exposant ce qui suit :

I - Contexte de la cession

Dans le cadre de la politique de la ville, une opération de renouvellement urbain (ORU) a été décidée en 2012 sur le centre-ville de Givors, avec des objectifs de requalification urbaine, de reconquête des cœurs d'îlots, de désenclavement et de densification.

Les objectifs poursuivis se sont concrétisés par la signature, le 15 février 2007, d'une convention entre l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, la Communauté urbaine de Lyon, la Ville de Givors, la Région Auvergne-Rhône-Alpes, le Département du Rhône, l'État, l'Association foncière logement, l'office public de l'habitat Grand Lyon habitat et la Caisse des dépôts et consignations.

La Communauté urbaine a procédé aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de ce projet et a déjà réalisé la cession des lots à des aménageurs.

Les travaux d'aménagement de voirie et d'espaces publics sont achevés et les lots n° 1 et 2 ont fait l'objet de projets immobiliers aujourd'hui terminés.

Il convient maintenant de poursuivre cette dynamique menée sur l'opération Cœur de Ville en avançant sur le projet du lot n° 3. Ainsi, la Métropole de Lyon et la Ville de Givors ont initié, le 6 mai 2019, une consultation afin de sélectionner un opérateur en vue de lui céder des parcelles pour la réalisation d'un programme immobilier de logements mixtes.

L'offre du groupement Copra Rhône-Alpes, devenu récemment Sully immobilier Aura et Domoa immobilier, a été retenue par le comité de pilotage du 8 juillet 2019.

L'opération projetée consiste en la construction d'un programme de construction d'environ 43 logements, répartis en 2 bâtiments et 3 cages d'escaliers, en R+3 et un niveau de sous-sol comprenant 55 emplacements de stationnement, pour une surface de plancher de 3 200 m² environ. Cette opération s'inscrit dans le respect du référentiel habitat durable de la Métropole.

En vue de la réalisation de son programme immobilier et afin de ne pas retarder ce projet, les sociétés Sully immobilier Aura et Domoa immobilier ont été autorisées, par délibération de la Commission permanente n° CP-2020-0198 du 5 octobre 2020, à déposer toutes demandes d'autorisation d'urbanisme et à effectuer les sondages nécessaires à sa réalisation.

Par délibération de la Commission permanente n° CP-2021-0530 du 26 avril 2021, la Métropole a approuvé la cession, aux sociétés Sully immobilier Aura et Domoa immobilier, du tènement précité.

À ce titre, une promesse de vente a été régularisée entre les parties mais n'a pas pu faire l'objet d'une réitération par acte authentique, suite à la non-réalisation d'une des conditions suspensives. En effet, un recours a été formé sur le permis de construire demandé par le promoteur.

II - Nouvelle promesse de vente

Suite à des modifications apportées au programme immobilier réalisé par les sociétés Sully immobilier Aura et Domoa immobilier, de la réalisation de certaines conditions suspensives et compte tenu de la volonté de retrait du recours engagé sur le permis de construire initial par les conjoints Sonmez, une nouvelle promesse de vente a été établie.

1° - Désignation des biens cédés

En conséquence et afin de poursuivre le projet initié par les sociétés Sully immobilier Aura et Domoa immobilier ou toutes sociétés se substituant à elles, il convient de céder un tènement composé de 3 parcelles de terrain nu et constitué :

- de la parcelle cadastrée AR 320p à détacher pour une superficie de 471 m² située rue Roger Salengro,
- d'une partie de la parcelle cadastrée AR 446p à détacher pour une superficie de 1 689 m² environ, située rue Emile Zola, actuellement domaine public et qui devra être déclassée avant cession,
- de la parcelle cadastrée AR 571 pour une superficie de 514 m² située rue Emile Zola,

soit une surface totale de 2 674 m² environ et constituant le lot n° 3 dont l'assiette sera définitivement déterminée après découpage cadastral.

2° - Conditions de la cession

a) - Les conditions financières

Aux termes de la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives, cette cession se réalisera au prix de 610 000 € HT, libre de toute location ou occupation.

Toutefois, les parties sont convenues de déduire du prix les frais à engager par l'acquéreur correspondant aux surcoûts des travaux de dépollution pour la somme forfaitaire de 142 000 € HT ainsi que les travaux qui devront être mis en œuvre par l'acquéreur dans le cadre de la démolition d'un mur de clôture existant sur les parcelles concernées et du terrassement, pour la somme forfaitaire de 4 550 € HT. Ces travaux auraient dû être pris en charge par la Métropole.

En conséquence, et compte tenu des éléments ci-dessus rapportés, cette cession se réalisera moyennant le prix de 463 450 € HT auquel se rajoutent 2 TVA :

- une TVA à 20 % sur la base de la somme de 374 371,20 € correspondant à la valeur des emprises foncières AR 446p et AR 320p, d'un montant de 74 874,24 €,
- une TVA calculée à 20 % sur la marge réalisée sur la parcelle cadastrée AR 571, d'un montant de 0 €,

soit un prix de cession total estimatif de 538 324,24 € TTC.

Le prix de vente, incluant le montant de la TVA, sera précisé après l'établissement du document d'arpentage qui déterminera la superficie exacte cédée.

b) - Les conditions suspensives

Cette cession fera, en outre, l'objet des conditions suspensives suivantes :

- l'obtention d'un permis de construire modificatif purgé de tout recours et retrait par les sociétés Sully immobilier Aura et Domoa immobilier, au plus tard le 29 septembre 2023, autorisant la réalisation de l'opération de construction telle que présentée préalablement à la signature de l'acte authentique de vente,

- la constatation de la désaffectation et le prononcé du déclassement du domaine public métropolitain de la parcelle cadastrée AR 446p pour la partie intégrée au projet, soit 1 689 m² environ,

- l'absence de servitudes sur le terrain d'assiette par justification de l'édiction de l'ordonnance de donner acte par le juge d'expropriation du Tribunal judiciaire de Lyon, dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique relative au projet îlot Zola et îlot Salengro, sauf accords éventuels avec les propriétaires des fonds dominants,

- la signature du protocole d'accord entre les sociétés Sully immobilier Aura, Domoa immobilier et les consorts Sonmez dans lequel les sociétés s'engagent à céder une emprise d'une superficie de 15 m² à détacher de la parcelle cadastrée AR 446 aux consorts Sonmez.

c) - Autres conditions

La réitération de l'acte interviendra au plus tard le 31 décembre 2024, à compter de la date de signature de la promesse synallagmatique de vente ;

Vu les termes de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 17 février 2023, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Abroge la délibération de la Commission permanente n° CP-2021-0530 du 26 avril 2021.

2° - Approuve la cession, par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant de 463 450 € HT auquel se rajoutent 2 TVA :

- une TVA à 20 % sur la base de la somme de 374 371,20 € correspondant à la valeur des emprises foncières AR 446p et AR 320p, d'un montant de 74 874,24 €,

- une TVA calculée sur la marge réalisée sur la parcelle AR 571, d'un montant de 0 €,

soit, un prix de cession total estimatif de 538 324,24 € TTC, d'un tènement libre de toute location ou occupation, composé de 3 parcelles de terrain nu cadastrées AR 320p à détacher pour une superficie de 471 m², AR 446p à détacher pour une superficie de 1 689 m² environ et AR 571 pour une superficie de 514 m², soit une superficie totale d'environ 2 674 m², situées rues Roger Salengro et Emile Zola à Givors, dans le cadre de l'ORU du centre-ville de Givors.

3° - Autorise le Président de la Métropole à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession.

4° - La recette correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains individualisée le 25 juin 2018 pour un montant de 4 799 320 € en dépenses et 1 306 077,89 € en recettes sur l'opération n° OP06O2242.

5° - La cession sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2023 et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 538 324,24 € en recettes - chapitre 77,
- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 307 032,76 € en dépenses et en recettes, pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° 0P06O2751.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 28 juin 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230626-302958-DE-1-1 Date de télétransmission : 28 juin 2023 Date de réception préfecture : 28 juin 2023
