

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 24 avril 2023

Délibération n° CP-2023-2278

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Développement urbain - Cession, à titre onéreux, à la société en nom collectif (SNC) Villeurbanne rue Tonkin, ou à toute autre société se substituant à elle, des droits d'un bail à construction et d'un bail emphytéotique portant sur 2 parcelles de terrain cadastrées BI 59 et BI 60 situées 26-36 rue du Tonkin et 3 rue Phelypeaux

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 : 65

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 7 avril 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Richard Marion

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, Mme Chadier, M. Charmot, M. Cochet, Mme Collin, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Duvivier Dromain, Mme Fourmillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absent excusé : Mme Corsale (pouvoir à M. Gascon).

Commission permanente du 24 avril 2023**Délibération n° CP-2023-2278**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Développement urbain - Cession, à titre onéreux, à la société en nom collectif (SNC) Villeurbanne rue Tonkin, ou à toute autre société se substituant à elle, des droits d'un bail à construction et d'un bail emphytéotique portant sur 2 parcelles de terrain cadastrées BI 59 et BI 60 situées 26-36 rue du Tonkin et 3 rue Phelypeaux

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 5 avril 2023, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

I - Contexte de la cession

Par convention de concession du 26 mars 1973, approuvée par l'autorité préfectorale le 5 mars 1974, la Communauté urbaine de Lyon a confié à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) l'aménagement de la 2^{ème} tranche de la zone de rénovation urbaine du quartier du Tonkin à Villeurbanne dite zone d'aménagement concertée (ZAC) du Tonkin II, déclarée ZAC par arrêté ministériel de création du 10 janvier 2012.

Dans le cadre de la liquidation de cette ZAC, la SERL a cédé, à la Communauté urbaine de Lyon, les fonciers ayant trait aux espaces publics communautaires de voirie et ceux ayant fait l'objet de baux à construction. Cette vente a été approuvée par décision du Bureau n° B-2010-1342 du 18 janvier 2010 et régularisée par acte authentique du 9 décembre 2013, la Communauté urbaine étant entrée en jouissance des biens depuis le 1^{er} janvier 2009.

Dans ce contexte, la Communauté urbaine, à laquelle s'est substituée la Métropole de Lyon, a acquis une partie du terrain d'assiette du site de la clinique du Tonkin situé 26-36 rue du Tonkin à Villeurbanne. Les parcelles acquises cadastrées BI 59 et BI 60 d'une superficie respective de 7 843 m² et 386 m², soit une superficie totale de 8 229 m², constituent l'assiette de 2 baux de longue durée.

La parcelle cadastrée BI 59 a fait initialement l'objet d'un bail à construction d'une durée de 70 ans au profit de la société Batimap-Sicomi et de la société Immobilier BTP du 10 juillet 1973. Par acte du 15 novembre 1990, ce bail a été cédé à la société hospitalière du Tonkin puis, aux termes de l'acte notarié du 2 mai 1991, modifié en bail à construction inversé expirant le 31 décembre 2046. Dans le cadre d'un bail à construction inversé, le preneur devient pleinement propriétaire, à l'issue du bail, du terrain et des constructions édifiées sur celui-ci.

La parcelle cadastrée BI 60 a fait l'objet d'un bail emphytéotique du 23 septembre 1986 au profit des sociétés Batimap-Sicomi et Natiocrédibail, consenti pour une durée de 99 ans. Par acte notarié du 30 décembre 1996, les constructions édifiées sur la parcelle, ainsi que le droit au bail, ont été cédés à la société hospitalière du Tonkin. Au terme du bail, le bâti ainsi que le terrain d'assiette deviendront propriété du bailleur.

La société hospitalière du Tonkin a intégré le Médipôle de Lyon-Villeurbanne, implanté à l'est de la ville de Villeurbanne, en bordure du boulevard périphérique Laurent Bonnevey. Il regroupe, sur un site unique, les activités des 4 cliniques du Réseau de santé mutualiste (RESAMUT) dans le Rhône et celles des 2 cliniques du groupe Capio, dont la clinique du Tonkin.

Le transfert des activités de la clinique du Tonkin a impliqué la libération du site et le groupe Capio a cédé ses droits du preneur à la SNC Villeurbanne rue Tonkin sur les parcelles cadastrées BI 59 et BI 60.

La société SNC Villeurbanne rue Tonkin, désormais titulaire des droits du preneur sur les parcelles cadastrées BI 59 et BI 60, porte un projet immobilier sur ce tènement nécessitant une maîtrise foncière du tènement, laquelle passe par l'acquisition des droits du bailleur auprès de la Métropole.

Par délibération du Conseil n° 2022-1325 du 26 septembre 2022, la Métropole a donné l'autorisation à la SNC Villeurbanne rue Tonkin de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme pour réaliser un programme immobilier à usage mixte tertiaire sur la parcelle cadastrée BI 59 et à usage d'habitation et de locaux d'activités sur la parcelle cadastrée BI 60, situées rue du Tonkin et rue Phelypeaux à Villeurbanne, en vue de la mise en œuvre du programme précité.

Une demande de permis de construire a été effectuée par la SNC Villeurbanne rue Tonkin, le 6 septembre 2022, sur la parcelle cadastrée BI 60, pour un projet de 2 115 m² de surface de plancher (SDP) et, le 24 octobre 2022, sur la parcelle cadastrée BI 59, pour un projet de 19 745 m² de SDP.

II - Description du programme immobilier

Le permis de construire déposé sur la parcelle BI 59 prévoit la réalisation d'un programme tertiaire comprenant 3 bâtiments d'environ 19 745 m² de SDP comprenant :

- 11 712 m² de bureaux,
- 5 894 m² de locaux à destination d'écoles de l'enseignement supérieur,
- 998 m² de locaux d'intérêt collectif,
- 1 141 m² de locaux commerces et activités de service.

Sur la parcelle cadastrée BI 60, la SNC Villeurbanne rue Tonkin prévoit un programme de logement d'environ 2 115 m² de SDP dont 192 m² de locaux d'activités.

III - Désignation des biens cédés

La mise en œuvre de ce projet d'aménagement nécessite l'acquisition, par la SNC Villeurbanne rue Tonkin, des droits du bailleur détenus par la Métropole sur les parcelles cadastrées BI 59 et BI 60.

En ce sens, il est proposé la cession, à titre onéreux, à la SNC Villeurbanne rue Tonkin, des droits détenus par la Métropole sur le bail emphytéotique de la parcelle BI 60 et sur le bail à construction inversé sur la parcelle BI 59.

Les baux s'éteindront de fait, par la détention des droits du bailleur et du preneur par la SNC Villeurbanne rue Tonkin.

Les parcelles cédées supportent aujourd'hui chacune une partie de l'ex-clinique du Tonkin et sont désignées comme suit :

- la parcelle cadastrée BI 59, d'une superficie de 7 843 m²,
- la parcelle cadastrée BI 60, d'une superficie de 386 m².

IV - Conditions de la cession

Dans le cadre de cette cession, les parties ont convenu, conformément au projet de l'acquéreur, que le site comporterait une quote-part de bureaux dits alternatifs pour une surface d'environ 3 500 m² dont l'enjeu est de proposer une offre adaptée proposant de la souplesse juridique et financière dans la prise à bail des surfaces par les utilisateurs. Les cibles pressenties sont, à ce stade, des entreprises de l'économie sociale et solidaire, ainsi que des jeunes entreprises en création.

La Métropole sera associée à la sélection des entreprises concernées et au suivi de cet outil, notamment par le biais d'une démarche de dialogue continu avec la SNC Villeurbanne rue Tonkin. Cette démarche sera mise en place grâce à des comités de suivi qui auront lieu entre la signature de l'acte et la livraison du programme et pendant toute la période de location, de manière à procéder à la recherche des preneurs en transparence et à identifier les solutions de locations pérennes pour ces bureaux alternatifs.

Les surfaces dédiées à l'affectation des bureaux alternatifs feront l'objet de baux dont le loyer moyen calculé sur la période de location sera égal à 150 € HT hors charges du mètre carré de surface utile. Il sera toléré un écart de plus ou moins 15 % du plafond attendu. Cet engagement sera transmissible à l'ensemble des propriétaires et exploitants de ces murs sur la durée des 9 ans.

Le projet mené par la SNC Villeurbanne rue Tonkin intègre par ailleurs des stationnements en sous-sol de la parcelle cadastrée BI 55, propriété de la SNC Villeurbanne rue Tonkin. En effet, la Métropole bénéficiait d'une mise à disposition, à titre gratuit, de 90 places de stationnement dans le volume 2 dont la SNC Villeurbanne rue Tonkin est propriétaire et dont elle fait l'usage dans le présent projet. La Métropole n'ayant plus l'usage de ces emprises, elle renonce à cette mise à disposition.

V - Conditions financières de la cession

Aux termes de la promesse synallagmatique de vente et d'achat, la Métropole cèdera à la SNC Villeurbanne rue Tonkin les droits au bail au prix de 2 900 000 € HT, non assujéti à la TVA, se répartissant entre les deux parcelles comme suit :

- 2 300 000 € pour la parcelle BI 59,
- 600 000 € pour la parcelle BI 60.

Outre le prix de vente de base, 2 clauses de complément de prix, concernant uniquement la parcelle cadastrée BI 59, ont été instituées.

La 1^{ère} concerne le coût réel des opérations de démolition et de déconstruction. Dans l'hypothèse où l'acquéreur aurait à supporter un coût inférieur au coût global prévisionnel estimé à 5 000 000 € HT, la différence se répartira entre les 2 parties au *pro rata temporis* du temps restant à courir sur le bail à construction, soit 44 % par la Métropole et 56 % par la SNC Villeurbanne rue Tonkin.

La 2^{ème} clause de complément de prix prévoit que le prix de vente fera l'objet d'un ajustement, à la hausse uniquement, en fonction de la SDP constatée à l'achèvement des travaux. Elle est instituée afin de prendre en considération toute évolution des surfaces construites sur la parcelle.

Chaque mètre carré de SDP obtenu, au-delà des seuils définis, donnera lieu à un complément de prix défini selon les valeurs suivantes :

- 340 €/m² pour les bureaux,
- 380 €/m² pour les locaux à destination d'écoles de l'enseignement supérieur,
- 380 €/m² pour rez-de-chaussée affectés à des locaux commerces.

VI - Conditions suspensives de la cession

La présente vente est, notamment, subordonnée à l'obtention par la SNC Villeurbanne rue Tonkin d'un permis de construire, purgé de tout recours, pour chacune des 2 parcelles cadastrées BI 59 et BI 60.

Dans le cas où les conditions suspensives seraient réalisées pour l'une des 2 parcelles, la réitération de la cession de la parcelle en question pourra intervenir indépendamment de l'autre.

En cas de réalisation des conditions suspensives, il est prévu que toute personne morale pourra se substituer à la SNC Villeurbanne rue Tonkin pour signer l'acte authentique de réitération de la vente ;

Vu les termes des avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 15 mars 2023, figurant en pièce jointe ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Prend acte que la SNC Villeurbanne rue Tonkin détient les droits cessibles du preneur sur les baux consentis à la société hospitalière du Tonkin en suite des sociétés Batimap-Asicomi et Immobail preneurs d'un bail à construction pour la parcelle cadastrée BI 59 et d'un bail emphytéotique pour la parcelle cadastrée BI 60, situées respectivement 24 rue du Tonkin et 3 rue Phelypeaux à Villeurbanne. Ces parcelles constituent une partie de l'ancien site de la clinique du Tonkin qui s'est implanté au Médipôle.

2° - Approuve :

a) - la cession, par la Métropole, à titre onéreux pour un montant de 2 900 000 €, non assujetti à TVA, représentant un prix plancher, à la SNC Villeurbanne rue Tonkin ou à toute autre société se substituant à elle, des droits du propriétaire bailleur d'un bail à construction et d'un bail emphytéotique portant sur les 2 parcelles de terrain cadastrées BI 59 et BI 60 d'une superficie totale de 8 229 m² situées 26-36 rue du Tonkin et 3 rue Phelypeaux à Villeurbanne, entraînant de fait l'extinction de ces baux en cours sur ces parcelles. Ces dernières feront l'objet d'un programme immobilier (bureaux, école, services de proximité, etc.) et de réhabilitation d'une partie du bâti existant à vocation de logements par ladite société,

b) - l'éventuel complément de prix, pour la parcelle cadastrée BI 59, dans le cas où les opérations de déconstruction et de démolition représenteraient un coût inférieur au coût global prévisionnel de 5 000 000 € HT. Ce complément de prix sera égal à la différence entre le coût global prévisionnel et le coût réel supporté par l'acquéreur et réparti entre les 2 parties (44 % pour la Métropole et 66 % pour la SNC Villeurbanne rue Tonkin),

c) - l'éventuel complément de prix, pour la parcelle cadastrée BI 59, qui sera appliqué dans le cas où la surface de plancher globale serait supérieure à la programmation envisagée de 19 745 m² de SDP minimum.

Chaque mètre carré de SDP obtenu au-delà des seuils définis donnera lieu à un complément de prix défini selon les valeurs suivantes :

- 340 €/HT/m² pour les bureaux,
- 380 €/HT/m² pour les locaux à destination d'écoles de l'enseignement supérieur,
- 380 €/HT/m² pour les rez-de-chaussée affectés à des locaux commerces.

3° - Autorise le Président 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 11 juillet 2016 pour un montant de 1 136 388,19 € en dépenses et de 394 691,48 € en recettes, sur l'opération n° 0P06O0088.

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

- produit de la cession : 2 900 000 € en recettes - chapitre 75,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 1 932 650 € 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 : 25 avril 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230424-303169-DE-1-1 Date de télétransmission : 25 avril 2023 Date de réception préfecture : 25 avril 2023
