

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Conseil du 27 septembre 2021

Délibération n° 2021-0757

Commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commune(s) : Limonest

Objet : Plan de cession - Développement économique - Projet Limo Valley - Cession, à titre onéreux, à la Société civile de construction-vente (SCCV) Limofove, de parcelles situées route du Puy d'Or

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 10 septembre 2021

Secrétaire élu(e) : Monsieur Elie Portier

Affiché le : jeudi 30 septembre 2021

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. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Collomb, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dromain, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, 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. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, M. Kabalo, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, 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 Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibaud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : M. Buffet, M. Charmot (pouvoir à Mme Fontanges), M. Diop (pouvoir à M. Legendre), M. Marguin (pouvoir à Mme Nachury), Mme Sarselli (pouvoir à Mme Pouzergue).

Conseil du 27 septembre 2021**Délibération n° 2021-0757**

Commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commune(s) : Limonest

Objet : Plan de cession - Développement économique - Projet Limo Valley - Cession, à titre onéreux, à la Société civile de construction-vente (SCCV) Limofove, de parcelles situées route du Puy d'Or

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 septembre 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte de la cession

Le parc du Puy d'Or à Limonest, de près de 21 hectares, a été édifié dans le cadre du projet Techlid, pôle économique au nord-ouest de la Métropole de Lyon, qui constitue le second pôle d'emploi tertiaire de l'agglomération lyonnaise, dans un cadre paysager privilégié.

En lien direct avec ce parc, le Groupe Forel Immo souhaite développer un programme immobilier à vocation économique sur un foncier partiellement propriété de la Métropole : le projet Limo Valley, qui comprend à la fois des locaux d'activité et des locaux de bureaux.

Ce projet est porté par la société civile immobilière (SCI) Forel Chabal dont le siège est à Valence (Drôme).

Dans ce cadre, la Métropole et la SCI Forel Invest ont signé, les 16 et 19 novembre 2018, un premier acte de vente concernant la parcelle cadastrée I 310, route du Puy d'Or à Limonest.

La Métropole a également signé une promesse de vente avec la SCCV Limofove, les 26 juillet et 9 octobre 2017, concernant les parcelles cadastrées I 221 et I 312, route du Puy d'Or à Limonest. Cette promesse, qui a fait l'objet d'un avenant les 17 et 23 avril 2018, est aujourd'hui caduque, l'acquéreur n'ayant pu réaliser dans les temps son projet.

Il a été convenu entre les parties de signer un nouveau compromis, tenant compte de l'évolution du programme pour les phases 2 et 3 du projet Limo Valley, afin de pouvoir terminer cette opération à vocation économique.

L'acquéreur, la SCCV Limofove, est représentée par 2 cogérants :

- la société Holdimove, représentée par son gérant, monsieur Lionel Vericel et dont le siège est à Lyon (69002),
- la société Groupe Forel Immo, représentée par son gérant, monsieur Nicolas Forel et dont le siège est à Valence (26000).

II - Désignation des biens cédés

Le terrain concerné par cette deuxième cession est situé route du Puy d'Or à Limonest, au sud de l'impasse de Champivost. La partie appartenant à la Métropole a une superficie de 3 973 m² représentant 4 parcelles :

- les parcelles cadastrées I 1035 et I 1036, issues de la parcelle cadastrée I 221, d'une superficie de 1 842 m²,
- les parcelles cadastrées I 1037 et I 1038, issues de la parcelle cadastrée I 312, d'une superficie de 2 131 m².

Ces 4 parcelles sont non bâties et forment un terrain nu.

Les autres parcelles qui composent le terrain d'assiette du projet ont été acquises par la SCCV Limofove auprès de propriétaires privés : il s'agit de la parcelle cadastrée I 223, d'une superficie de 1 570 m² et de la parcelle cadastrée I 540, divisée en I 1039 et I 1040, d'une superficie de 1 802 m².

L'acquisition par la SCI Forel Chabal des parcelles appartenant à la Métropole lui assurera ainsi la maîtrise du foncier et lui permettra de réaliser son programme.

III - Les modalités de la cession

La base de calcul de la charge foncière initialement convenue est maintenue mais le montant est réévalué en fonction de l'actualisation du programme projeté selon l'évolution de la répartition activité/tertiaire.

Ainsi, il est convenu une vente au montant de 1 065 000 € HT au lieu de 685 000 € HT tel qu'indiqué dans la promesse du 9 octobre 2017, outre la TVA au taux de 20 % calculée sur la marge, d'un montant de 126 473,92 €, soit un prix TTC de 1 191 473,92 €.

L'acquéreur a obtenu un permis de construire pour la phase 2 de 1 821 m² de surface de plancher (SdP) à usage de bureaux et un autre pour la phase 3 de 2 292 m² de SdP dont 1 991 m² à usage de bureaux et 301 m² à usage d'activités productives ou entrepôts.

Il est instauré une clause de complément de prix, en cas de nouvelle évolution du projet, en fonction du nombre de mètres carrés projetés. Tout mètre carré supplémentaire au-delà de 4 113 m² pour les phases 2 et 3, avec une franchise de 1 %, verra le montant de la cession faire l'objet d'un complément calculé au prix de 490 € HT/m² de SdP pour les bureaux et de 300 € HT/m² de SdP pour les locaux d'activité productive ou entrepôt.

De la même façon, un changement de destination de m² initialement destinés aux locaux d'activités productives ou entrepôts et finalement destinés aux bureaux fera l'objet d'un complément de prix calculé sur la différence, soit 190 € HT/m².

La base pour le calcul de ce complément de prix sera établie au prorata de la part du foncier métropolitain (3 973 m²) sur l'assiette foncière totale (7 345 m²).

Par contre, le prix de 1 065 000 € HT constitue un prix plancher qui ne sera pas diminué, quel que soit le programme réalisé ;

Vu les termes de l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 3 mai 2021, figurant en pièce jointe ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la cession par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant de 1 065 000 € HT auquel se rajoute la TVA sur marge au taux de 20 % d'un montant de 126 473,92 €, soit un montant TTC de 1 191 473,92 €, à la société civile de construction-vente (SCCV) Limofove, des parcelles cadastrées I 1035, I 1036 issues de la parcelle cadastrée I 221, I 1037 et I 1038 issues de la parcelle cadastrée I 312, situées route du Puy d'Or à Limonest, dans le cadre du projet Limo Valley,

b) - le complément de prix dans le cas d'une augmentation du nombre de mètre carré de SdP projetés au-delà de 4 113 m², avec une franchise de 1 % ou de changement de destination de mètre carré destinés initialement aux locaux d'activités productives ou entrepôts en mètres carrés destinés aux bureaux.

2° - Autorise le Président de la Métropole à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession.

3° - La recette correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière, individualisée le 25 janvier 2021 pour un montant de 40 000 000 € en dépenses sur l'opération n° OP07O7856.

4° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2021 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 1 191 473,92 € en recettes - chapitre 77 - compte 775 - fonction 581,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 432 630,40 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 - et en recettes - compte 2111 - fonction 01 pour les écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° OP07O2752.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20210927-264502-DE-1-1 Date de télétransmission : 30 septembre 2021 Date de réception préfecture : 30 septembre 2021
