

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

Commission permanente du 11 avril 2022

Délibération n° CP-2022-1346

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : La Mulatière - Oullins

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) La Saulaie - Institution d'une division en volumes sur les parcelles AM 221 et AM 256 - Cession, à titre onéreux, par annuités, de biens immobiliers situés dans le quartier de La Saulaie

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Blandine Collin

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 25 mars 2022

Secrétaire élu(e) : Madame Nathalie Dehan

Affiché le : mardi 12 avril 2022

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, M. Boumertit, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, M. Charmot, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller.

Absents excusés : M. Kohlhaas (pouvoir à M. Bernard), M. Vincendet (pouvoir à M. Cochet), M. Vincent (pouvoir à M. Grivel), Mme Panassier (pouvoir à Mme Picot), M. Kabalo (pouvoir à M. Kimelfeld).

Commission permanente du 11 avril 2022**Délibération n° CP-2022-1346**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : La Mulatière - Oullins

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) La Saulaie - Institution d'une division en volumes sur les parcelles AM 221 et AM 256 - Cession, à titre onéreux, par annuités, de biens immobiliers situés dans le quartier de La Saulaie

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 23 mars 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, 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.

L'opération d'aménagement de la ZAC La Saulaie à La Mulatière et à Oullins fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021-2026 votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Contexte de la cession**1° - La ZAC de la Saulaie et son aménageur**

Par délibération du Conseil n° 2018-2770 du 27 avril 2018, la Métropole de Lyon a approuvé le bilan de la concertation préalable à l'approbation du dossier de création de la ZAC La Saulaie à La Mulatière et à Oullins, et a approuvé le dossier de création.

Par délibération du Conseil n° 2020-4224 du 29 janvier 2020, la Métropole a, notamment, désigné la Société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon (SERL) comme aménageur de cette ZAC et le traité de concession à passer entre les parties.

2° - Le traité de concession

Le traité de concession d'aménagement de la ZAC a été signé le 28 février 2020 entre la Métropole et la SERL.

Il fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Métropole.

3° - Les objectifs du projet urbain de La Saulaie

Ce projet, qui entraînera une profonde transformation urbaine du quartier, se donne pour objectifs :

- de révéler le potentiel urbain et social du quartier afin qu'il redevienne un lieu agréable à vivre et à travailler, relié aux dynamiques de la Ville et de l'agglomération,
- d'engager une démarche environnementale qui soit exemplaire, en concertation continue avec les riverains et les parties prenantes du projet. Les espaces publics nouvellement créés ou requalifiés dans le quartier existant prendront une part importante dans cet objectif : requalifications des berges de l'Yzeron, de la place Kellermann et du square Jean Jaurès, auxquelles s'ajoute la création d'un nouvel espace public de proximité d'au moins 5 000 m² en cœur du projet,
- de préserver un caractère apaisé au quartier et d'atténuer les nuisances liées à la circulation automobile en limitant le trafic interne dans le quartier de La Saulaie, tout en favorisant les modes de déplacements actifs et les cheminements exclusivement piétonniers ou cyclables,
- d'accueillir, à terme, une diversité d'usages : une nouvelle offre d'habitat, diversifiée et en meilleure adéquation avec les besoins en logements (logements en accession sociale, à loyers modérés et en accession libre), des commerces de proximité, des activités économiques et de tertiaire, des équipements culturels, sportifs et de loisirs, un nouveau groupe scolaire, un gymnase de quartier et une crèche.

4° - Le projet d'aménagement

Les missions confiées à la SERL lui permettront de développer, à l'intérieur du périmètre de la ZAC, d'une surface d'environ 20 ha, un programme d'environ 136 745 m² de surface de plancher (SDP) réparti de la manière suivante :

- 42 885 m² de SDP de logements,
- 56 800 m² de SDP de tertiaire,
- 5 785 m² de SDP pour une polarité commerciale de proximité,
- 25 675 m² de SDP pour une offre de locaux d'activité, hôtellerie et d'équipements,
- 5 600 m² de SDP d'équipements publics de superstructure (école, gymnase et crèche) qui seront réalisés par la Ville d'Oullins.

Ce programme prévisionnel sera développé et organisé autour d'un réseau viaire et d'espaces publics à créer ou à requalifier dans l'existant comme la création d'un espace public de proximité, végétalisé, d'au moins 5 000 m² ainsi que la requalification d'espaces publics existants dans le quartier de La Saulaie : berges de l'Yzeron, place Kellermann, square Jean Jaurès. À cela, s'ajoute la requalification des rues Pierre Sépard et Dubois Crancé.

II - Désignation des biens cédés

1° - Le phasage

Les biens fonciers appartenant à la Métropole et situés dans le périmètre de la ZAC doivent faire l'objet d'une cession à la SERL. Ces biens sont listés dans l'article 11-1 du traité de concession. Ils représentent une surface d'environ 146 891 m².

Il a été entendu entre les parties que la cession de ces biens fera l'objet de plusieurs ventes.

La phase 1, qui fait l'objet de la présente délibération, concerne tous les biens immédiatement cessibles à la SERL.

Les biens qui feront l'objet d'un phasage ultérieur représentent des biens de domanialité publique qui ne peuvent être immédiatement désaffectés et déclassés et des biens qui doivent encore faire l'objet d'études, par exemple d'études de sol.

2° - Les biens concernés par la phase 1

Les biens inclus dans la phase 1 concernent des lots de copropriété, des volumes, des bâtis et des terrains nus.

La liste de ces biens fait l'objet d'une annexe à la présente délibération.

3° - L'institution d'une division en volumes sur les parcelles cadastrées AM 221 et AM 256

La prolongation de la ligne B du métro jusqu'à la gare d'Oullins a nécessité le passage du tube dans le tréfonds des parcelles cadastrées AM 221 et AM 256.

Il convient donc de réaliser une division en volumes préalablement à la cession du foncier à la SERL.

Il est donc créé 3 volumes sur ces parcelles :

- le volume 1 qui correspond au terrain situé au-dessus du tube du métro, qui sera cédé à la SERL,
- le volume 2 qui correspond au tube du métro y compris une marge de sécurité de un mètre au-dessus et au-dessous du passage du tunnel, qui reste propriété de la Métropole,
- le volume 3 qui correspond au terrain situé au-dessous du tube du métro, qui reste également propriété de la Métropole.

III - Conditions de la cession

1° - Le prix de vente et le paiement du prix

L'ensemble des biens cédés par la Métropole à la SERL seront valorisés au prix globalisé de 11 000 000 €HT (article 11-1-3 du traité de concession). Les modalités d'acquisition seront celles définies à l'article 13-6 du traité.

Les biens qui font l'objet de la phase 1 ont été estimés globalement à 7 824 581 €HT, outre une TVA de 851 895 €, une partie des biens étant assujettie, soit un montant global de 8 676 476 € TTC.

Conformément aux modalités de versement définies dans le bilan annexé au traité de concession de la ZAC, le montant HT sera payé en 2 parts égales, la première en 2030 et le solde en 2031. Le montant de la TVA sera payé à la signature de l'acte de vente.

2° - La domanialité

Une partie des biens concernés par cette première phase appartiennent au domaine public de la Métropole. Il s'agit d'une venelle située entre la rue Dubois Crancé et la rue Edmond Locard, permettant l'accès à la station de métro Gare d'Oullins. Elle devra naturellement faire l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement avant sa vente.

3° - Les conditions suspensives

Il est inclus dans la promesse de vente entre les parties, hors conditions habituelles, 3 conditions suspensives :

- le déclassement préalable du domaine public de la venelle située sur les parcelles cadastrées AM 221 et AM 255,
- le déclassement préalable du domaine public des biens acquis auprès de la SNCF sans qu'ils aient été déclassés et qui ont donc toujours une domanialité publique bien qu'ils ne soient pas affectés à l'usage direct du public ni à une mission de service public,
- l'établissement de l'acte instituant la division en volumes des parcelles cadastrées AM 221 et AM 256 relative au tube du métro.

4° - L'état des biens

Concernant les biens intégrés autrefois au site dit Oullins Voitures, un arrêté préfectoral du 14 octobre 2021 a imposé à la SNCF des prescriptions complémentaires pour la cessation d'activité d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). La SNCF a donc procédé à une demande de cessation partielle d'activité en vue de l'aménagement de la ZAC. Une partie sera toujours considérée comme non régularisée et la SNCF s'est vu imposer des travaux de dépollution. Une convention de gestion pourra être signée entre la SERL et la SNCF pour la réalisation des travaux de dépollution, ultérieurement à la signature de l'acte de vente entre la Métropole et la SERL.

Les lots de copropriété occupés seront cédés en l'état, conformément à l'article 11-1-2 du traité de concession.

5° - Le transfert de jouissance

Le transfert de jouissance des biens à la SERL interviendra dès la signature de la promesse de vente pour les terrains non bâtis. La Métropole gardera la jouissance des biens bâtis jusqu'au jour de la signature de l'acte.

Les lots de copropriété occupés seront cédés en l'état, conformément à l'article 11-1-2 du traité de concession.

La réitération de la promesse est prévue au plus tard le 30 décembre 2022. Toutefois, les parties se sont fixées un objectif de signature de l'acte avant le 30 juin 2022, sauf pour les biens devant être déclassés pour lesquels l'objectif de signature est fixé avant le 15 octobre 2022 ;

Vu l'avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 20 janvier 2022, figurant en pièce jointe ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - l'institution d'une division en volumes sur les parcelles AM 221 et AM 256,

b) - la cession, par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant de 7 824 581 € HT, auquel se rajoute sur une partie des parcelles une TVA au taux de 20 % de 851 895 €, soit un montant global de 8 676 476 € TTC, à la SERL, de biens immobiliers listés en annexe et correspondants à la phase 1, situés dans le quartier de La Saulaie à La Mulatière et à Oullins, dans le cadre de la ZAC La Saulaie,

c) - le versement du prix en 2 annuités :

- 3 912 290,50 € en 2030,

- 3 912 290,50 € en 2031,

la TVA, d'un montant de 851 895 €, sera payée à la signature de l'acte.

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 P06 - Aménagements urbains, individualisée le 29 janvier 2020 pour un montant de 13 436 000 € en dépenses sur l'opération n° 0P06O7095.

4° - **La cession** patrimoniale par annuités sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2030, et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 8 676 476 € en recettes - chapitre 77 - compte 775 - fonction 515,

- pour la recette de chaque annuité : compte 2764 - fonction 515 sur l'opération n° 0P06O7095,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 8 372 442,99 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 - et en recettes - comptes 2111, 2113, 2118, 2138 et 21321 - fonction 01, pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° 0P06O2751.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220411-279413-DE-1-1 Date de télétransmission : 12 avril 2022 Date de réception préfecture : 12 avril 2022
