

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL**

**Conseil du 27 septembre 2021**

**Délibération n° 2021-0753**

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

Commune(s) : Dardilly

Objet : Développement urbain - Projet d'aménagement de l'Esplanade de la Poste - Cession, à titre onéreux, de l'assiette foncière des lots C et DG cadastrée AR 347p sise 67 avenue de Verdun à la société Nacarat ou toute autre société substituée à elle - Constitution, à titre gratuit, d'une servitude de passage en tréfonds du réseau de chauffage grevant la parcelle métropolitaine

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 Gersperrin, 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 Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlich, 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° 2021-0753**

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

Commune(s) : Dardilly

Objet : Développement urbain - Projet d'aménagement de l'Esplanade de la Poste - Cession, à titre onéreux, de l'assiette foncière des lots C et DG cadastrée AR 347p sise 67 avenue de Verdun à la société Nacarat ou toute autre société substituée à elle - Constitution, à titre gratuit, d'une servitude de passage en tréfonds du réseau de chauffage grevant la parcelle métropolitaine

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**

Situé au cœur de la Ville de Dardilly le long de l'avenue de Verdun, à l'articulation du quartier des Noyeraies au nord et du Bourg au sud, le secteur de l'Esplanade de la Poste apparaît comme un secteur à restructurer en raison d'une organisation viaire au caractère routier, peu lisible et consommatrice d'espace. Les équipements publics environnants sont mal reliés au tissu résidentiel et les circulations "modes doux" rendues difficiles.

Il a été décidé, par délibération du Conseil n° 2014-0341 du 15 septembre 2014, que l'opération d'aménagement du secteur de l'Esplanade de la Poste serait conduite en régie directe. Dans ce cadre, la Métropole de Lyon a la charge d'acquiescer le foncier nécessaire au projet d'aménagement, de réaliser les travaux d'équipement et de procéder à la démolition des bâtiments existants dans le périmètre de l'opération.

Le projet d'une superficie d'un peu plus de 2 hectares est délimité par la rue de la Poste et l'avenue de Verdun au sud et à l'ouest, par le chemin des Ecoliers et la section sud du chemin de la Liasse à l'est, par le chemin de la Nouvelle Liasse et la limite sud du parking de la maison médicale au nord.

Le projet d'aménagement du secteur de l'Esplanade de la Poste a pour objectif principal de développer et renforcer la centralité du centre-bourg de Dardilly, de réaliser les équipements renforçant la centralité (commerces, services, espaces publics), de simplifier et d'organiser la trame viaire pour assurer la lisibilité des déplacements et valoriser les modes doux et enfin de développer une nouvelle offre de logements répondant aux objectifs du plan local de l'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), en diversifiant le parc de logements pour permettre la mixité sociale.

Pour répondre à ces objectifs, le projet s'appuie sur un programme composé :

- d'équipements publics, notamment des espaces de vie et de convivialité dont une place publique de 2 000 m<sup>2</sup>, des jeux pour enfants, un square public autour du cèdre, des cheminements piétons, des stationnements,
- des logements collectifs répartis en logements locatifs sociaux, en logements en accession durablement abordable (bail réel solidaire) et en accession libre,
- de commerces et services en rez-de-chaussée pour environ 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans l'optique de la réalisation des programmes de construction, le périmètre de l'opération d'aménagement a fait l'objet d'un découpage en 5 lots. L'aménagement du lot AB situé au nord du périmètre a été confié à la société dénommée SCCV Dardilly Esplanade (promoteurs Promoval/Maïa).

Dans le cadre de l'aménagement du lot CDG, la Métropole de Lyon a initié, le 10 décembre 2019, une consultation afin de sélectionner un opérateur concepteur privé en vue de lui céder les parcelles pour la réalisation d'un programme immobilier mixte de logements, de commerces de proximité et de places de stationnement en sous-sol. L'offre de la société Nacarat a été retenue le 14 décembre 2020.

Sur ce lot CDG, la société a le projet de construire 3 bâtiments :

- sur le plot C, 2 corps de bâtiments, R+3+attique, donnant sur l'avenue de Verdun, reliés entre eux par une distribution commune extérieure protégée, accueillant 21 logements dont 12 en accession libre et 9 en accession durablement abordable, un rez-de-chaussée commercial de 412 m<sup>2</sup> dédié à l'installation d'une supérette et 24 places de stationnement non boxées en sous-sol,

- sur le plot D situé à l'est du plot C et séparé de ce dernier par la future esplanade, 2 corps de bâtiments, R+3+attique, séparés par un jardin suspendu, accueillant 33 logements dont 21 en accession libre et 12 en accession durablement abordable, un rez-de-chaussée destiné à des locaux commerciaux ou d'activités,

- sur le plot G situé au sud du plot D, séparé de ce dernier par une traboule, 2 corps de bâtiments reliés entre eux par une distribution commune extérieure protégée, accueillant 23 logements dont 14 en accession libre et 9 en accession durablement abordable, un rez-de-chaussée dédié à l'implantation de commerces de proximité et 88 places de stationnement non boxées réparties sur 2 niveaux de sous-sol (stationnements communs avec le lot D). Il est à noter qu'une servitude de passage piéton sera instituée afin de permettre l'accès au public de la traboule qui reliera la future esplanade au chemin des écoliers.

Pour permettre le raccordement des trois bâtiments à une unique chaudière biomasse et le passage du réseau de chaleur sous la future esplanade, il a été convenu d'instituer une servitude de passage en tréfonds de l'actuel domaine privé métropolitain, futur domaine public (voir ci-après).

Le programme de construction à réaliser aura une surface de plancher (SDP) totale prévisionnelle de 6 791 m<sup>2</sup> se décomposant comme suit :

- 1 393 m<sup>2</sup> environ pour les 8 locaux de commerce et de service, répartis en 395 m<sup>2</sup> environ pour le lot C et 998 m<sup>2</sup> environ pour les lots DG,

- 5 398 m<sup>2</sup> environ pour les 77 logements dont 3 262 m<sup>2</sup> de SDP de logements en accession libre répartis en 854 m<sup>2</sup> environ pour le lot C et en 2 408 m<sup>2</sup> environ pour le lot DG et environ 2 136 m<sup>2</sup> de SDP, soit environ 2 024 m<sup>2</sup> de surface habitable (SHAB), de logements en accession durablement abordable répartis en 563 m<sup>2</sup> de SDP environ pour le lot C et 1 573 m<sup>2</sup> de SDP environ pour le lot DG.

À cela s'ajoutent 115 places de stationnement.

L'assiette foncière des îlots C et DG constituée d'emprises foncières non contiguës et séparées par une future esplanade fera l'objet de deux permis de construire distincts correspondant aux deux futures copropriétés à constituer. La Métropole autorise d'ores et déjà la société Nacarat ou toute autre société substituée à elle à déposer une demande de permis de construire ou toutes autorisations administratives portant sur l'ensemble du tènement. Il est à noter que cette autorisation ne vaut pas autorisation de commencer les travaux.

Les logements en accession durablement abordable, ou logement en bail réel solidaire (BRS), seront répartis dans les 3 bâtiments projetés. La Foncière solidaire du Grand Lyon acquiert les droits réels immobiliers correspondants aux lots BRS prochainement identifiés lors de l'établissement d'un état descriptif de division. La Foncière solidaire doit confier la construction des logements BRS au promoteur Nacarat dans le cadre de la signature d'un BRS opérateur. La société Nacarat, ou toute société substituée à elle, effectuera les travaux de construction et commercialisera les logements BRS auprès de ménages qui respecteront les plafonds de ressources imposés et occuperont ces logements à titre de résidence principale.

## II - Désignation des biens cédés

Il s'agit d'un tènement de terrains nus situé 67 avenue de Verdun à Dardilly à détacher de la parcelle cadastrée AR 347 issue de la réunion des 10 parcelles cadastrées suivantes représentant une superficie totale de 4 919 m<sup>2</sup> : AR 71, AR 72, AR 73, AR 104, AR 106, AR 336, AR 337, AR 338, AR 339, AR 340. Il est précisé que le lot C est situé sur une partie des parcelles cadastrées AR 336 et AR 339, et les lots DG sur des emprises à détacher des autres parcelles. Les lots C et DG ont une surface d'emprise au sol respective d'environ 914 m<sup>2</sup> et 3 052 m<sup>2</sup>.

Il est à noter que le tènement à céder comprend également 3 emprises de domaine public métropolitain dont le déclassement sera présenté par délibération séparée :

- l'une non cadastrée est localisée sur le plot C et est située avenue de Verdun ; elle représente une superficie d'environ 754 m<sup>2</sup>,

- la deuxième non cadastrée est localisée sur le plot D et est située chemin des Écoliers ; elle représente une superficie d'environ 69 m<sup>2</sup>,

- la troisième est localisée sur le plot G et est située chemin des Écoliers ; elle est constituée pour partie des anciennes parcelles cadastrées AR 104, AR 106, AR 337, AR 338 et AR 340 acquises auprès de la Ville par le biais d'un transfert de domaine public à domaine public ; elle représente une superficie totale d'environ 741 m<sup>2</sup>.

La superficie définitive de l'emprise à détacher de la parcelle cadastrée AR 347 et par voie de conséquence la superficie totale de la parcelle à céder à la société Nacarat sera déterminée par le document d'arpentage établi aux frais de la collectivité.

### III - Conditions de la cession

Par la présente délibération, et en cohérence avec les orientations définies dans le cahier des charges de la consultation, la Métropole envisage de céder le bien précédemment décrit, en l'état, à la société Nacarat ou toute autre société se substituant à elle.

#### 1° - Le prix

Aux termes de l'offre financière proposée par la société Nacarat à l'issue de la phase de consultation, un prix de vente total de 3 858 775 € HT avait été calculé sur la base d'une SDP totale de 6 725 m<sup>2</sup> : 1 413 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et 5 312 m<sup>2</sup> pour les logements se décomposant en 3 217 m<sup>2</sup> de logements en accession libre et 2 095 m<sup>2</sup> de logements en accession sociale en fonction de charges foncières établies à 325 €/m<sup>2</sup> de SDP pour l'accession durablement abordable, 900 €/m<sup>2</sup> de SDP pour l'accession libre et 200 €/m<sup>2</sup> de SDP pour les locaux d'activités. Ce prix, ainsi que son mode de calcul ont fait l'objet d'un avis conforme de la Direction immobilière de l'État (DIE).

Depuis la désignation du lauréat et en collaboration avec les services de la Métropole et de la Ville, des évolutions sont intervenues sur la programmation prévisionnelle de construction, à savoir une augmentation de la programmation de logements de 86 m<sup>2</sup> de SDP et une diminution de la programmation des surfaces commerciales de 20 m<sup>2</sup> de SDP, portant la SDP prévisionnelle totale du projet à 6 791 m<sup>2</sup>.

Un nouvel accord est intervenu sur la base de cette nouvelle programmation, mais à charges foncières inchangées, pour un montant total de 3 908 600 € HT, soit un prix de 2 935 800 € pour une SDP prévisionnelle de 3 262 m<sup>2</sup> de logements libres, un prix de 694 200 € pour une SDP prévisionnelle de 2 136 m<sup>2</sup> de logements BRS et enfin un prix de 278 600 € pour une SDP prévisionnelle de commerces de 1 393 m<sup>2</sup>.

Il est précisé que le prix de vente est établi pour une SDP maximum de 6 791 m<sup>2</sup> répartie comme suit : 1 811 m<sup>2</sup> pour le lot C et 4 980 m<sup>2</sup> pour le lot DG.

Outre le prix de vente de base, une clause d'ajustement de prix sera instituée, à compter de la réitération de la vente par acte authentique, afin de prendre en considération toute évolution significative des surfaces construites sur les parcelles cédées. Un complément de prix serait versé dans le cas où la SDP totale réelle, déterminée par le permis de construire obtenu et les éventuels permis de construire modificatifs, serait supérieure à 6 791 m<sup>2</sup>.

Dans ce cas, tout mètre carré supplémentaire de SDP majorerait le prix de vente sur la base de 900 € HT par mètre carré pour les logements en accession libre, 325 € HT par mètre carré pour les logements en accession durablement abordable et 200 € HT par mètre carré pour les locaux à usage de commerce. En revanche, s'il devait être finalement construit moins de 6 791 m<sup>2</sup> de SDP totale, le prix de vente ne sera pas modifié, le montant de 3 908 600 € HT constituant un prix plancher.

Par ailleurs, suite à une évolution du cahier des charges postérieure à la désignation du lauréat et acceptée par ce dernier prévoyant l'utilisation d'isolants biosourcés dans les logements avec pour conséquence une augmentation des coûts de construction et une dégradation du rapport entre surface construite et surface commercialisable, il est prévu une clause de dégrèvement d'un montant forfaitaire de 225 658 € HT, sous réserve de la justification par l'opérateur des motifs précités.

## 2° - Conditions particulières

La présente vente est soumise aux conditions essentielles de commercialisation suivantes :

- l'acquéreur s'engage à commercialiser les logements en accession libre pour 25 % à des investisseurs et pour 75 % à des propriétaires occupants dont une proportion de 40 % pour la vente de logements en accession durablement abordable,

- concernant les locaux commerciaux, la société Nacarat aura la faculté de céder le bénéfice de la promesse synallagmatique de vente objet de la présente délibération au profit de la société Performis, investisseur, pour un minimum de 60 % de la surface de plancher de vente. La société Nacarat s'engage à proposer 40 % de la surface de vente à des commerçants locaux pour une acquisition directe.

- s'agissant des logements en BRS, la Foncière solidaire du Grand Lyon devra acquérir auprès de la Métropole les quotités de droit réel immobilier attachées aux 30 lots BRS. À cet effet, une clause de substitution partielle au profit de la Foncière solidaire du Grand Lyon sera intégrée à la présente promesse synallagmatique de vente. Cette vente se réalisera au taux de TVA réduit de 5,5 %.

La réitération de la présente promesse synallagmatique de vente fera l'objet de 2 actes authentiques de vente :

- le premier au profit de la société Nacarat (ou toute société se substituant à elle) portera sur la vente des droits réels immobiliers attachés aux logements en accession libre et aux surfaces commerciales et d'activités au prix HT de 3 214 400 € calculé sur la base de la SDP prévisionnelle de 3 262 m<sup>2</sup> pour les logements en accession libre et de 1 393 m<sup>2</sup> pour les commerces, auquel il convient d'ajouter la TVA au taux de 20 % d'un montant de 642 880 € soit un montant total TTC de 3 857 280 €,

- le deuxième au profit de la Foncière solidaire Grand Lyon portera sur la vente des droits réels immobiliers attachés aux logements en accession durablement abordable au prix HT de 694 200 € calculé sur la base de la SDP prévisionnelle de 2 136 m<sup>2</sup> auquel il convient d'ajouter la TVA au taux de 5,5 % d'un montant de 38 181 € soit un montant total TTC de 732 381 €.

## 3° - Conditions suspensives

Outre les conditions suspensives traditionnelles, la vente sera subordonnée à l'obtention par l'acquéreur de 2 permis de construire purgés de tous recours et conforme aux orientations précédemment présentées. Il est précisé qu'au terme de la réitération par acte authentique de la présente promesse, la société s'engage à démarrer les travaux de son programme de construction dans un délai maximum de 2 mois suivant cette date et à réaliser les constructions dans un délai de 36 mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier.

La présente vente sera subordonnée à la signature de la promesse de vente de BRS opérateur entre l'organisme de foncier solidaire et la société Nacarat permettant, comme précisé, au promoteur de construire l'ensemble immobilier à usage de logements et de vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements.

La promesse synallagmatique de vente prévoit la remise par l'acquéreur d'une étude géotechnique de sol et d'une étude de sols, réalisées à ses frais exclusifs, confirmant l'absence de surcoûts de construction liés à une éventuelle pollution et à l'obligation pour ce dernier de réaliser des fondations spéciales. À cet effet, la Métropole autorise l'acquéreur, à compter de la signature de la promesse, à pénétrer sur le terrain afin de procéder aux sondages et prélèvements.

## 4° - Constitution de la servitude de passage en tréfonds

La production de chauffage dans les trois bâtiments situés sur les 2 plots C et DG sera assurée par une unique chaudière biomasse. Pour permettre le raccordement des bâtiments à cette chaudière et le passage du réseau de chauffage sous la future esplanade publique, il convient d'instituer une servitude de passage en tréfonds de l'actuel domaine privé métropolitain, futur domaine public.

Cette servitude aura pour fonds servant la parcelle métropolitaine issue de la division de la parcelle cadastrée AR 347. Son fonds dominant sera constitué du réseau de chauffage domestique des futures copropriétés permettant la distribution en chauffage des bâtiments. Ce réseau souterrain sera implanté sur le domaine public métropolitain.

Elle sera instituée à titre réel, perpétuel et gratuit.

Le propriétaire du fonds dominant devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer le fonctionnement des futurs équipements publics et espaces publics grevés de la servitude ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 20 mai 2021, 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) - la cession, par la Métropole, à titre onéreux, à la société Nacarat ou toute société substituée à elle, de l'assiette foncière des lots C et DG cadastrée AR 347p sise 67 avenue de Verdun :

- pour un montant de 3 214 400 € auquel il convient d'ajouter la TVA au taux de 20 % d'un montant de 642 880 € soit un montant total TTC de 3 857 280 €, à la société Nacarat ou toute société se substituant à elle, des droits réels immobiliers attachés aux logements en accession libre et aux surfaces commerciales et d'activités,

- pour un montant de 694 200 € auquel il convient d'ajouter la TVA au taux de 5,5 % d'un montant de 38 181 € soit un montant total TTC de 732 381 €, des droits réels immobiliers attachés aux logements en accession durablement abordable.

Soit un montant global HT de 3 908 600 € auquel se rajoute les montants TVA à 20 % et 5,5 % d'un montant de 681 061 € soit un montant global TTC de 4 589 661 €, dans le cadre du projet d'aménagement de l'Esplanade de la Poste.

b) - le complément de prix dans l'hypothèse d'une augmentation du nombre de mètre carré de SDP projetée au-delà de 6 791 m<sup>2</sup>,

c) - le dégrèvement de prix d'un montant forfaitaire et global de 225 658 € HT accordé suite à l'utilisation d'isolants biosourcés dans les logements,

d) - l'institution, à titre gratuit, d'une servitude de passage en tréfonds du réseau de chauffage grevant la parcelle métropolitaine à détacher de la parcelle cadastrée AR 347 située avenue de Verdun à Dardilly.

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 25 juin 2018 pour un montant de 13 950 000 € en dépenses et 8 185 659 € en recettes sur l'opération n° 4P06O2802.

4° - **La cession** patrimoniale sera imputée sur les crédits à inscrire au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercice 2021 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 3 908 600 € en recettes - chapitre 70 - compte 7015 - fonction 515,

- sortie estimée du bien du patrimoine métropolitain : 3 900 600 € en dépenses - compte 71355 - fonction 01 et en recettes - compte 3555 - fonction 01 pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° 4P06O2802.

5° - **La dépense** de fonctionnement en résultant soit 225 497 € sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercice 2021 - chapitre 011 - opération n° 4P06O2802.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20210927-264582-DE-1-1 Date de télétransmission : 30 septembre 2021 Date de réception préfecture : 30 septembre 2021
---