



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **26 avril 2021**

Décision n° **CP-2021-0530**

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Givors

objet : Développement urbain - Aménagement de l'îlot Salengro-Zola - Cession, à titre onéreux, de 3 parcelles de terrain nu cadastrées AR 320 - AR 446 p et AR 571 formant l'îlot 3, situées rue Roger Salengro et rue Emile Zola

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction foncier et immobilier

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 9 avril 2021

Secrétaire élu : Monsieur Jérôme Bub

Affiché le : mardi 27 avril 2021

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

Commission permanente du 26 avril 2021**Décision n° CP-2021-0530**

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

commune (s) : GIVORS

objet : **Développement urbain - Aménagement de l'îlot Salengro-Zola - Cession, à titre onéreux, de 3 parcelles de terrain nu cadastrées AR 320 - AR 446 p et AR 571 formant l'îlot 3, situées rue Roger Salengro et rue Emile Zola**

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 7 avril 2021, 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 Salengro Zola fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021-2026 votée par la délibération du Conseil n° 2021-0397 du 25 janvier 2021.

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 (ANRU), la Communauté urbaine de Lyon, la Ville de Givors, la Région Rhône-Alpes, le Département du Rhône, l'État, l'Association foncière logement (AFL), l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat et la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

La Communauté urbaine, à laquelle s'est substituée la Métropole de Lyon, 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 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 3. Ainsi, la Métropole et la Ville de Givors ont initié le 6 mai 2019, une consultation afin de sélectionner un opérateur afin 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 dont 9 logements locatifs sociaux devant être cédés en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à un bailleur social, répartis en 2 bâtiments et 3 cages d'escaliers, en R+3 et un niveau de sous-sol comprenant 54 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 Grand Lyon 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 décision de Commission permanente n° CP 2020-0198 du 5 octobre 2020, à déposer toutes demandes d'autorisations d'urbanisme et d'effectuer les sondages nécessaires à sa réalisation.

II - Désignation des biens cédés

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

- de la parcelle cadastrée AR 320 pour une superficie de 780 m² située rue Roger Salengro,
- d'une partie de la parcelle cadastrée AR 446 p à détacher pour une superficie de 1 277 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 508 m² située rue Emile Zola,

soit une surface totale de 2 565 m² environ et constituant le lot n° 3, dont l'assiette sera définitivement déterminée après découpage cadastral.

III - Conditions de la cession

1° - Le prix

Aux termes de la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives, cette cession se réaliserait au prix de 576 200 € HT, libre de toute location ou occupation.

Cependant, la Métropole s'engage à prendre à sa charge les frais correspondant aux travaux de dépollution pour la somme forfaitaire de 142 000 € HT, ainsi que les travaux engagés 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.

En conséquence, et compte tenu des éléments ci-dessus rapportés, cette cession se réaliserait moyennant le prix de 429 650 € HT auquel se rajoute une TVA à 20 % d'un montant de 42 660,13 € calculée à la marge, soit un montant total de 472 310,13 € TTC.

2° - Les conditions suspensives

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

- préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, constatation de la désaffectation et prononcé du déclassement du domaine public métropolitain de la parcelle cadastrée AR 446 p pour la partie intégrée au projet, soit 1 277 m² environ,
- obtention d'un permis de construire délivré avant le 31 décembre 2021 et obtenu sur la base d'une surface de plancher de 3 177 m²,
- signature d'un contrat de réservation avec l'OPH Lyon Métropole habitat, pour 9 logements,
- absence de fouilles archéologiques,
- obtention d'un bornage contradictoire,
- 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 Ilot Zola et Ilot Salengro, sauf accords éventuels avec les propriétaires des fonds dominants.

3° - Autres conditions

- application d'une clause de complément de prix versé en fonction de la surface de plancher réelle déterminée par le permis de construire obtenu et les éventuels permis de construire modificatifs, dans le cas où cette surface serait supérieure à 3 200 m². Son montant serait de 200 € par mètre carré de la surface de plancher supplémentaire, sur la base de 2 510 m² de surface de plancher pour l'accession libre et de 100 € par mètre carré de surface de plancher supplémentaire, sur la base de 667 m² pour le logement locatif social,

- réitération de l'acte interviendra au plus tard 18 mois 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 24 novembre 2020, figurant en pièces jointe ;

Vu ledit dossier ;

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

DECIDE

1° - Approuve la cession, par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant de 429 650 € HT auquel se rajoute la TVA sur marge au taux de 20 % d'un montant de 42 660,13 €, soit un montant total de 472 310,13 € TTC, aux sociétés Sully Immobilier Aura et Domoa immobilier, d'un tènement, libre de toute location ou occupation, composé de 3 parcelles de terrain nu cadastrées AR 320 pour une superficie de 780 m², AR 446 p à détacher pour une superficie de 1 277 m² environ et AR 571 pour une superficie de 508 m², soit une superficie totale d'environ 2 565 m², situées rue Roger Salengro et rue Emile Zola à Givors, dans le cadre de l'ORU du centre-ville de Givors.

2 - Autorise monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous les 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 4 799 320 € en dépenses et 1 306 077,89 € en recettes sur l'opération n° 0P06O2242.

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

- produit de la cession : 472 310,13 en recettes - chapitre 77 - compte 775 - fonction 515,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 407 025,94 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 et en recettes - comptes 2111 et 2113 - fonction 01, pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 041 sur l'opération n° 0P06O2751.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 27 avril 2021.