

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 14 mars 2022

Délibération n° 2022-1049

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Rillieux-la-Pape

Objet : Projet d'aménagement du quartier Ostérode - Avenant n° 2 au traité de concession

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 25 février 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

Affiché le : mercredi 16 mars 2022

Présents : 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, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burriland, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Charmot, 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. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dromain, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Ebery, 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. Marguin, 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 Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhrlich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : M. Chambon (pouvoir à M. Doganel), Mme Arthaud (pouvoir à Mme Charnay), M. Maire (pouvoir à Mme Guerin).

Conseil du 14 mars 2022**Délibération n° 2022-1049**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Rillieux-la-Pape

Objet : Projet d'aménagement du quartier Ostérode - Avenant n° 2 au traité de concession

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Le Conseil,

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

L'opération d'aménagement du quartier Ostérode à Rillieux-la-Pape fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021-2026, votée par délibération du Conseil du 25 janvier 2021.

Par délibération du Conseil n° 2019-4058 du 16 décembre 2019, la Métropole de Lyon a désigné la société D2P comme aménageur et approuvé le traité de concession et la convention de projet urbain partenarial (PUP) relatifs à cette concession d'aménagement et ces derniers ont été signés le 10 mars 2020.

Par délibération du Conseil n° 2021-0535 du 15 mars 2021, la Métropole a autorisé la substitution de la société SAS Ostérode Rillieux Aménagement à la société D2P et approuvé les avenants n° 1 au traité de concession et à la convention de PUP.

I - Rappel du contexte

Le quartier Ostérode représente environ 28 ha dont 9 ha de surfaces boisées, à proximité immédiate de l'autoroute A46. Il s'agit d'un ancien site militaire ayant appartenu au Ministère de la défense, en activité jusqu'en 2012, acquis par la Ville de Rillieux-la-Pape en 2015.

La présente concession permet à l'aménageur, dans le cadre de ses missions, de développer à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement d'Ostérode un programme d'environ 60 540 m² de surfaces de plancher (SDP) sur 11 lots, soit environ 33 890 m² de SDP d'activités économiques productives, 6 000 m² d'activités tertiaires, 16 250 m² de SDP logement, (soit environ 250 logements) et 4 400 m² de SDP d'activités de service à la zone. Cette programmation sera organisée autour d'un réseau viaire et d'espace public maillé et structuré à qualifier ou à créer.

Par délibération du 18 janvier 2022, la Ville de Rillieux-la-Pape a approuvé la vente du foncier à la SAS Ostérode Rillieux Aménagement.

Des évolutions non substantielles des conditions prévues dans le traité de concession initial impliquent de modifier le traité de concession par un avenant n° 2 prenant en compte :

- l'actualisation des conditions de vente du foncier appartenant à la Ville de Rillieux-la-Pape à la SAS Ostérode Rillieux Aménagement,
- la modification de la clause prévue à l'article 34-2-1-b du traité relative à la possibilité pour la Ville de Rillieux-la-Pape de se voir reverser des sommes provisionnées au bilan d'opération,
- la modification mineure du périmètre de la concession pour s'adapter aux réalités de l'opération.

II - Avenant n° 2 au traité de concession

Le traité de concession signé le 10 mars 2020, prévoit la contractualisation de la cession par la Ville de Rillieux-la-Pape à l'aménageur du foncier lui appartenant et nécessaire à la réalisation de l'opération au plus tard au 31 décembre 2020.

Un premier avenant au traité de concession délibéré le 15 mars 2021 et signé le 17 décembre 2021 a prorogé la date limite de contractualisation de la vente du foncier par la Ville à l'aménageur au 31 décembre 2021.

La transaction n'étant pas survenue dans le temps imparti et la Ville de Rillieux-la-Pape ayant désormais délibéré sur l'approbation de cette vente lors de son Conseil du 18 janvier 2022, il est nécessaire de proroger à nouveau la date limite de contractualisation de cette vente au 30 juin 2022.

En outre, les conditions de vente du foncier prévues aux articles 11-2, 12-1 et 14-5 du traité de concession fixent un prix de vente du terrain de la Ville à l'aménageur à 6 000 000 € selon un avis de France domaine du 20 février 2018.

Une récente actualisation de l'avis de France domaine du 20 décembre 2021, porte le prix de vente de l'ensemble du foncier nécessaire à l'opération à 6 200 000 €. Ce montant actualisé n'affecte pas l'équilibre global de l'opération qui reste inchangé. Il convient donc de modifier le prix de cession du foncier de la Ville de Rillieux-la-Pape tel que prévu au traité de concession initial.

Pour la cohérence de l'ensemble des pièces du traité de concession, il convient également d'actualiser les annexes suivantes :

- l'annexe 18 qui détaille le montant de la vente et ses modalités de versement,
- l'annexe 19 portant sur la vente en 3 tranches du foncier et la libération différée de certaines occupations du site, à titre dérogatoire au principe d'une vente d'un site inoccupé,
- l'annexe 5b détaillant les lots et les surfaces référencés à l'annexe 19.

La clause de non survenance prévue à la fin de l'article 34-2-1-b du traité de concession pour couvrir les risques liés à l'amiante, à la pollution des sols, et à l'archéologie préventive permet à la Ville de Rillieux-la-Pape de se voir reverser sous condition, tout ou partie de ces sommes qui ne seraient pas dépensées.

Depuis la signature du traité, les coûts de dépollution et d'archéologie préventive ont été revus à la hausse par l'aménageur. Afin de couvrir ces dépenses, les parties se sont entendues sur le principe d'une fongibilité de l'ensemble des sommes provisionnées et différenciées au traité poste par poste, en une somme globale et non allouée précisément de sorte qu'elle puisse être mobilisée à proportion du niveau de survenance de ces risques, dans la limite de 540 000 € établis. La Ville de Rillieux-la-Pape conserve sa capacité à se voir reverser la fraction de ce montant qui pourrait subsister à la fin de l'opération.

Le périmètre opérationnel de la concession, établi par l'annexe 1 du traité, est lui aussi modifié par des ajustements issus des études opérationnelles engagées depuis la signature du traité.

Toutes les autres dispositions du traité de concession du 10 mars 2020 restent inchangées.

III - Délégation du droit de priorité

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements sociaux, a élargi et renforcé la possibilité de l'État et de ses établissements publics de mettre à disposition les immeubles bâtis et non bâtis leur appartenant, en vue de leur cession à un prix inférieur à leur valeur vénale, lorsque ceux-ci sont destinés à la réalisation de programmes de construction comportant essentiellement des logements.

Une liste des fonciers pouvant être potentiellement concernés par cette décote a été arrêtée par le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfet du Rhône, en novembre 2020. Concernant le territoire de la Métropole, figure sur cette liste, un terrain bâti anciennement occupé par le Ministère de la défense (2 villas de la caserne Ostérode), parcelle cadastrée BE 110 à Rillieux-la-Pape.

La Ville de Rillieux-la-Pape a sollicité la Métropole, pour que cette dernière lui délègue son droit de priorité sur les 2 villas de la caserne Ostérode, dans le cadre de l'opération d'aménagement susvisée.

Ce projet vise la création d'environ 43 logements sur le foncier État (pour 2 830 m² de SDP) : 8 logements en accession libre, 10 prêts social location-accession (PSLA) et 25 prêts locatif social (PLS) dont certains pouvant donner lieu à l'application d'une décote sur le foncier.

Concernant les logements qui seront réalisés, la Ville de Rillieux-la-Pape, en lien avec l'aménageur, sollicite auprès de l'État l'application d'une décote maximale de 50% pour les logements en PLS et PSLA.

L'article L 240-1 du code de l'urbanisme a créé un droit de priorité en faveur des collectivités locales titulaires du droit de préemption urbain sur tout projet de cession d'un terrain bâti ou non appartenant à l'État. Ce droit de priorité peut être délégué à la ville dans les conditions prévues aux articles L 211-2, L 211-3 et L 213-3.

Pour permettre à la Ville de Rillieux-la-Pape de devenir propriétaire de ce foncier, il est proposé de déléguer le droit de priorité de la Métropole à la Ville de Rillieux-la-Pape, pour la parcelle BE 110 à Rillieux-la-Pape, afin d'éviter à la Métropole de se porter acquéreur d'un foncier pour ensuite le céder à la Ville de Rillieux-la-Pape. Ceci aurait pour inconvénient de mobiliser des crédits sur le programme acquisition pour le compte de tiers et de multiplier les frais de notaires ;

Vu les avis de la commission d'aménagement du 21 mai 2019, du 12 septembre 2019 et du 5 mars 2021 ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve les modifications apportées au traité de concession du projet d'aménagement du quartier Ostérode et faisant l'objet de l'avenant n° 2.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer l'avenant n° 2 relatif au traité de concession.

3° - Décide de déléguer son droit de priorité à la Ville de Rillieux-la-Pape concernant le tènement appartenant à l'État constitué du terrain bâti anciennement occupé par le ministère de la défense (2 villas de la caserne Ostérode), parcelle cadastrée BE 110 à Rillieux-la-Pape.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220314-277148-DE-1-1 Date de télétransmission : 16 mars 2022 Date de réception préfecture : 16 mars 2022
