

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **7 décembre 2015**

Décision n° **CP-2015-0589**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte Ciel-Nord - Cession par annuités à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) de terrains bâtis et lots de copropriétés situés rue Francis de Pressensé, rue Léon Chomel, Cours Emile Zola, rue Hippolyte Khan, Passage de l'Etoile, Passage Rey et rue Jean Bourgey - Modification de la décision de la Commission permanente n° CP-2015-0288 du 18 juin 2015

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Crimier

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 27 novembre 2015

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 8 décembre 2015

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, MM. Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frier, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mme Vessiller, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Kepenekian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, MM. George, Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : M. Colin (pouvoir à M. Abadie), Mme Cardona (pouvoir à Mme Vullien), MM. Vesco (pouvoir à M. Kimelfeld), Pouzol, Mme Belaziz.

Commission permanente du 7 décembre 2015**Décision n° CP-2015-0589**

commune (s) :	Villeurbanne
objet :	Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte Ciel-Nord - Cession par annuités à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) de terrains bâtis et lots de copropriétés situés rue Francis de Pressensé, rue Léon Chomel, Cours Emile Zola, rue Hippolyte Khan, Passage de l'Etoile, Passage Rey et rue Jean Bourgey - Modification de la décision de la Commission permanente n° CP-2015-0288 du 18 juin 2015
service :	Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 23 novembre 2015, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.1.

Dans le cadre de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel nord, projet d'extension du centre-ville de Villeurbanne, la Métropole de Lyon a procédé à des acquisitions foncières amiables dès le début des années 2000. Compte-tenu de la complexité de la maîtrise foncière, une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) a été engagée, par décision du Bureau n° B-2012-3621 du 8 octobre 2012.

A ce titre, par arrêté n° 2013-350-0009 du 16 décembre 2013, la Préfecture du Rhône a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Gratte-Ciel nord, et par arrêté n° E-2014-94 du 12 février 2014, la Préfecture du Rhône a déclaré cessibles les parcelles et lots de copropriétés nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Gratte-Ciel nord. Enfin, et aux termes d'une ordonnance d'expropriation rendue par monsieur le juge de l'expropriation le 3 avril 2014, il a été déclaré expropriés pour cause d'utilité publique au profit de la Communauté urbaine de Lyon, les biens ci-après désignés.

Afin de mettre en œuvre cette opération, la Communauté urbaine a approuvé, par délibération du Conseil n° 2011-2059 du 7 février 2011, le dossier de création de la ZAC Gratte-Ciel nord, ainsi que le mode de réalisation de cette opération, sous forme de concession d'aménagement. Ainsi, et par convention de concession du 27 janvier 2014, la Métropole de Lyon a confié à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL), l'aménagement de la ZAC Gratte-Ciel nord à Villeurbanne.

Les biens acquis sont situés au cœur du quartier central et stratégique des Gratte-Ciel, près des transports et des commerces. Ils sont constitués de terrains nus en l'état de terrains à bâtir ou de jardins ou espaces paysagers, de logements et appartements en copropriété, de maisons individuelles, ainsi que de locaux professionnels et commerciaux.

Ces biens, ci-après définis seraient cédés à l'aménageur dans le cadre d'un premier acte.

Adresse	Parcelles non soumises à TVA	Surface (en mètres carrés)	Désignation	Lots
106, rue Francis de Pressensé	BD 40 p références cadastrales après division : BD 143 BD 146	1238	bâtiments	

110, rue Francis de Pressensé	BD 42 p références cadastrales après division : BD 164	61	bâtiments	1-2
20 bis, rue Léon Chomel	BD 70	251	bâtiments	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26
24, rue Léon Chomel	BD 74	286	bâtiment + cour	4-7-9-12-16-18-20-
17, rue Léon Chomel	BD 87	330	bâtiment	1-3-5-6-7-10-11-14-15-16
15 bis, rue Léon Chomel	BD 89	208	bâtiment	1-2-6-9-10-11-12-
7, rue Léon Chomel	BD 97	160	maison d'habitation + cour + bâtiment	
1 et 3, rue Léon Chomel et rue Francis de Pressensé	BD 99	540	bâtiments	1-3-4-9-10-12-15-16-19-20-24-25-26-27-28-30-31
134, rue Francis de Pressensé	BD 101	213	bâtiment et les droits indivis sur la cour commune cadastrée BD 102	
2, rue Jean Bourgey et 134 rue Francis de Pressensé	BD 104-BD 105 - BD 106	34-6-126	bâtiment et les droits indivis sur la cour commune cadastrée BD 102	1-2-3-4-6-8-9-10-11-12-15-16-17-19-20-21-22-23-24-26-27
9 et 11, rue Hyppolyte Kahn	BD 132	953	entrepôts + garages	1 à 8 - 9-10 à 16-17-18-19 à 30
98, rue Francis de Pressensé	BD 29	105	bâtiment	
8, impasse de l'Etoile	BD 51	305	maison d'habitation + jardin	
9 rue Hyppolyte Kahn	BD 131	1158	bâtiment industriel et bureaux	
100, rue Francis de Pressensé	BD 30 p références cadastrales après division : BD 148	180		
108, rue Francis de Pressensé - rue de l'Etoile	BD 41p référence cadastrale après division : BD 141	42	maison d'habitation + jardin	

6, impasse de l'Étoile	BD 49 p références cadastrales après division : BD 165	177	maison d'habitation + jardin + garage	
7, impasse de l'Étoile	BD 50	516	maison d'habitation + cour	
9, impasse de l'Étoile	BD 52	459	maison d'habitation + cour	
12, rue Léon Chomel	BD 64	18	transformateur	
12, rue Léon Chomel	BD 65	868	terrain nu	
14, rue Jean Bourgey	BD 88	1 016	jardin éphémère	
11, rue Léon Chomel	BD 94	242	jardin éphémère	
6, rue Jean Bourgey	BD 95	731	jardin éphémère	
9, rue Léon Chomel	BD 96	299	terrain nu	1-5-9-10
3, rue Léon Chomel	BD 98	173	jardin éphémère	
134, rue Francis de Pressensé	BD 100	244	jardin éphémère et les droits indivis su la cour commune cadastrée BD 102	
Passage Rey	BD 32 p Référence cadastrale après division : BD 162	147	jardin	
165, Cours Emile Zola	BD 71	115 (et droits indivis sur parcelle cadastrée BD 75 d'une superficie de 319)	bâtiment et les droits indivis sur la parcelle cadastrée BD 75	

A cet effet, et par décision n° CP-2015-0288 du 18 juin 2015, la Commission permanente a approuvé cette cession par annuités pour un montant total de 15 991 363 € HT auquel s'applique une TVA de 20 % pour les parcelles cadastrées BD 32 p-64-65-88-94-95-96-98-100 et 71, soit 20 % sur 1 755 900 €, soit la somme de 351 180 €, soit un prix total de 16 342 543 €.

Or, il a été constaté une erreur matérielle portant sur la superficie de 3 parcelles ainsi que sur la désignation d'un lot.

Ainsi, il y a lieu de prendre en compte les modifications suivantes :

- les parcelles issues de la division de la parcelle cadastrée BD 40 p (nouvelles références cadastrales BD 143 et 146) ont une superficie de 1 238 mètres carrés et non pas de 3 980 mètres carrés,
- la parcelle issue de la division de la parcelle cadastrée BD 42 p (nouvelle référence cadastrale BD 164) a une superficie de 61 mètres carrés et non pas de 60 mètres carrés,
- la parcelle issue de la division de la parcelle BD 49 p (nouvelle référence cadastrale BD 165) a une superficie de 177 mètres carrés et non pas de 178 mètres carrés,

- un transformateur et non pas un bâtiment est édifié sur la parcelle cadastrée BD 64 - les lots n° 1 et 2 n'ont pas lieu d'être.

Par ailleurs, en raison de recours dans le cadre de la procédure d'expropriation, il y a lieu d'ajouter à la promesse une condition suspensive, profitant à la société SERL, portant sur l'absence d'annulation de la déclaration d'utilité publique (DUP), dans les termes suivants :

"La présente promesse est consentie et acceptée sous la condition suspensive d'absence d'annulation de l'arrêté de DUP par les jugements du Tribunal administratif sur le fond. Etant précisé que lesdits jugements n'auront pas à être passés en force de chose jugée.

Dans l'hypothèse où l'arrêté de DUP serait annulé par un jugement du Tribunal administratif, les parties se rencontreront dans le cadre des dispositions de l'article 6-1 du traité de concession susvisé, à l'effet d'étudier ensemble, l'opportunité d'interjeter appel du jugement de première instance, les conditions de poursuite du traité de concession ainsi que les conditions de prorogation de la présente promesse".

En cas de réalisation de la condition suspensive (absence d'annulation par un jugement de la DUP), le paiement du prix interviendra comme suit :

- à concurrence d'une somme correspondant au montant de la TVA afférente à cette cession comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente,

- à concurrence de 8 000 000 € au plus tard le 30 novembre 2016,

- et le solde, soit la somme de 7 991 363 € au plus tard le 30 novembre 2018.

En cas de non paiement à ces échéances, ces sommes seront productives d'intérêts au taux de 6 % l'an, à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention de bénéficier de la présente clause.

De plus, il est prévu que la SERL pourra se libérer par anticipation, en totalité ou par fractions, sans préavis ni indemnité.

En cas de non-réalisation de la condition suspensive (annulation de la DUP par jugement), la signature de l'acte authentique de vente sera différée par avenant à la promesse jusqu'à l'obtention d'un nouvel arrêté de DUP.

Dans cette hypothèse, la SERL versera à la Métropole de Lyon, au plus tard le 30 novembre 2016, à titre d'acompte, la somme de 8 000 000 €

Cette somme, qui sera alors exigible au jour de la signature de l'acte authentique de vente, viendra en déduction du prix de vente payable comptant.

En outre, sera également acquitté par la SERL, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le montant de la TVA.

Le solde du prix, soit la somme de 7 991 363,00 € devra être versé par la SERL au plus tard le 30 novembre 2018.

En cas de non paiement à ces échéances, ces sommes seront productives d'intérêts au taux de 6 % l'an à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention de bénéficier de la présente clause.

De plus, il est prévu que la SERL pourra se libérer par anticipation, en totalité ou par fractions, sans préavis ni indemnité ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 3 mars 2015, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - les modifications suivantes à la décision de la Commission permanente n° CP-2015-0288 du 18 juin 2015 :

- la parcelle cadastrée BD 40 p a une superficie de 1 238 mètres carrés et non pas de 3 980 mètres carrés,
- la parcelle cadastrée BD 42 p a une superficie de 61 mètres carrés et non pas de 60 mètres carrés,
- la parcelle cadastrée BD 49 p a une superficie de 177 mètres carrés et non pas de 178 mètres carrés,
- un transformateur est édifié sur la parcelle cadastrée BD 64,

b) - l'insertion d'une condition suspensive au bénéfice de la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) portant sur l'absence d'annulation de la déclaration d'utilité publique (DUP). En cas d'annulation de la DUP, la signature de l'acte authentique de vente sera différée par avenant à la promesse jusqu'à l'obtention d'un nouvel arrêté de DUP,

c) - les modalités de paiement du prix en cas de réalisation de la condition suspensive liée à l'absence d'annulation de la DUP et le versement de l'acompte ainsi que les modalités de paiement du prix en cas de non-réalisation de la condition suspensive.

2° - Les autres éléments figurant dans la décision susvisée restent inchangés.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 8 décembre 2015.