

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

Commission permanente du **23 mai 2016**

Décision n° **CP-2016-0906**

commune (s) : Givors

objet : Développement urbain - Aménagement des ilots Zola - Salengro - Cession, à titre onéreux, du lot n° 1
situé rue Emile Zola et rue Jacques Prévert à la société Bouygues Immobilier

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 13 mai 2016

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 24 mai 2016

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

Absents excusés : M. Brumm, Mme Frier.

Commission permanente du 23 mai 2016**Décision n° CP-2016-0906**

objet : **Développement urbain - Aménagement des îlots Zola - Salengro - Cession, à titre onéreux, du lot n° 1 situé rue Emile Zola et rue Jacques Prévert à la société Bouygues Immobilier**

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 10 mai 2016, 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 du projet de l'agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU) du secteur centre de Givors, une opération d'aménagement sur les îlots Salengro et Zola a été engagée en 2012 par la Communauté urbaine de Lyon, devenue Métropole de Lyon au 1er janvier 2015.

Dans cette perspective, le centre ancien de Givors a fait l'objet d'une convention portant sur 6 axes prioritaires tels qu'ainsi définis :

- la restructuration des espaces publics, place et voie,
- la requalification d'îlots dégradés pour la réalisation de logements sociaux,
- la réalisation de logements neufs,
- la réhabilitation de logements sociaux,
- la réhabilitation de logements privés dans le cadre d'un programme d'intérêt général d'habitat dégradé,
- la redynamisation de la structure commerciale.

En sa qualité d'aménageur de l'opération de requalification, la Métropole est à la fois le maître d'ouvrage unique des aménagements de voiries et des espaces publics et assure la cession des charges foncières sur les îlots Zola et Salengro, composés de 3 lots.

Ainsi, et à l'issue d'une consultation organisée en 2014 par la Communauté urbaine, dans le cadre de sa mission de commercialisation des charges foncières, la société Bouygues Immobilier, a été désignée en février 2015 comme lauréate pour l'attribution du lot n° 1.

En conséquence, la société Bouygues Immobilier a déposé un permis de construire le 9 novembre 2015 complété le 15 février 2016 et l'a obtenu de la Commune de Givors par arrêté du 23 mars 2016.

L'aménagement de ce lot n° 1, d'une superficie totale de 1 332 mètres carrés est situé dans le périmètre dont les voies sont la rue Jacques Prévert au sud et la rue Emile Zola à l'est. Il est composé de 5 parcelles représentant une superficie totale de 971 mètres carrés, acquises par acte en date du 4 avril 2016 auprès de la Commune de Givors et ainsi définies :

- AR 549 pour une superficie de 18 mètres carrés,
- AR 555 pour une superficie de 515 mètres carrés,
- AR 552 pour une superficie de 111 mètres carrés,
- AR 546 pour une superficie de 169 mètres carrés,
- AR 544 pour une superficie de 158 mètres carrés,

Ainsi que de 2 parcelles représentant une superficie totale de 361 mètres carrés acquises par acte du 12 décembre 2013 auprès de la société d'économie mixte (SEM) Givors Développement et ainsi définies :

- AR 536 pour une superficie de un mètre carré,
- AR 537 pour une superficie de 360 mètres carrés

L'acquéreur, la société Bouygues Immobilier a, sur ce lot, le projet de réaliser un programme immobilier à usage principal d'habitation et commerce qui sera situé rue Emile Zola et rue Jacques Prévert et composé de 2 bâtiments en R+3 répartis en 2 halles séparés par une faille nord/sud, avec un sous-sol généralisé dont 70 % sont destinés à l'accession libre à la propriété et 30 % au logement locatif à caractère social et à usage de locaux d'activités sur une partie du rez-de-chaussée :

- 38 logements développant une surface de plancher de 2 830 mètres carrés au maximum, représentant 2 485 mètres carrés de surface habitable, dont 26 destinés à l'accession à la propriété de résidences principales et 12 cédés en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à un bailleur social, dont 9 en prêt locatif à usage social (PLUS) et 3 en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). 8 places de stationnement seront également cédées dans ce cadre au bailleur social. Par ailleurs, il est convenu que l'offre de logement de grandes tailles et de petites tailles en accession libre, devra être limitée, soit 2 logements de type T5 maximum et 2 logements de type T1 maximum,
- 345 mètres carrés destinés, à l'installation de 2 locaux tertiaires en rez-de-chaussée, cédés en VEFA à la SEM Givors Développement,
- un local de 48 mètres carrés dédié aux 2 roues,
- 34 emplacements de stationnement en sous-sol.

Il a été convenu, entre les parties, et afin de favoriser la mixité sociale ainsi que l'accession à la propriété de personnes disposant de revenus modestes, d'un prix minimum de 175 €HT par mètre carré de surface de plancher pour les logements en accession libre et au prix minimum de 130 €HT par mètre carré de surface de plancher pour les logements en locatif social, soit un prix moyen de sortie des logements hors stationnement d'un montant de 2 085 €HT par mètre carré habitable indexé sur l'indice INSEE de la construction.

Ainsi, pour une surface de plancher maximum de 2 830 mètres carrés, la cession interviendrait pour un montant total de 350 000 €HT auquel il convient de rajouter la TVA à la marge de 20 % s'élevant à 11 327,65 €, soit un montant total de 361 327,65 € TTC.

Ce prix, inférieur à l'estimation de France domaine en raison du coût des travaux de dépollution estimé à 100 000 € est accepté par la Métropole, la société Bouygues Immobilier prenant à sa charge le surcoût éventuel de ces travaux.

Par ailleurs, un complément de prix serait 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 2 830 mètres carrés. Son montant serait de 130 €HT par mètre carré de la surface de plancher supplémentaire pour le locatif social et les locaux autres que ceux de l'accession à la propriété et de 175 €HT par mètre carré de surface de plancher supplémentaire pour l'accession à la propriété.

En outre, la société Bouygues Immobilier devra commercialiser au moins 70 % des logements à des personnes s'engageant à faire leur acquisition leur logement principal pendant une durée minimale de 5 ans. En cas de non respect de ce dispositif, le futur acquéreur serait redevable à la Métropole d'une somme équivalente à la moitié de la différence entre le prix de vente du bien et la somme de 2 085 €HT par mètre carré de surface habitable, hors locaux annexes, ce dernier montant représentant le prix de vente moyen sur ce secteur.

La réitération de cette vente est prévue au plus tard le 30 septembre 2016, dans le cas où toutes les conditions suspensives seraient réalisées, dont l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours. Une faculté de substitution est possible au profit d'une personne morale contrôlée par la société Bouygues Immobilier ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 24 septembre 2015, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la cession à la société Bouygues Immobilier ou toute personne se substituant à elle, pour un montant de 350 000 € HT auquel se rajoute la TVA calculée sur la marge de 20 %, s'élevant à 11 327,65 € soit un montant total de 361 327,65 € TTC d'un terrain nu, libre de toute location ou occupation, formant le lot n° 1, issu des parcelles cadastrées AR 549, AR 555, AR 552, AR 546 et AR 544 pour une superficie de 971 mètres carrés et des parcelles cadastrées AR 536 et AR 537 pour une superficie de 361 mètres carrés, soit une superficie totale de 1 332 mètres carrés situées rue Emile Zola et rue Jacques Prévert, dans le cadre de l'opération de requalification du secteur centre ancien de Givors.

2° - Autorise monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession.

3° - La recette correspondant à la valeur de la sortie du bien sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains - individualisée sur l'opération n° OP06O2242, le 21 septembre 2015 pour la somme de 4 499 320 € en dépenses et 1 306 077,89 € en recettes.

4° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2016 et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 361 327,65 € en recettes - compte 775 - fonction 515,
- sortie estimée du bien du patrimoine métropolitain : 411 804,09 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 et en recettes - compte 2111 - fonction 01.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 24 mai 2016.