

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **15 mai 2017**

Décision n° **CP-2017-1645**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Développement urbain - Projet Lyon Part-Dieu - Cession à titre onéreux de 11 parcelles de terrain nu et d'un volume en surplomb et en élévation à constituer, situés à l'angle du cours Lafayette, de la rue de la Villette et de la rue de Bonnel à la société OGIC

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 5 mai 2017

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 16 mai 2017

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

Absents excusés : Mme Vullien (pouvoir à M. Rousseau), MM. Passi, Vesco (pouvoir à M. Bernard).

Commission permanente du 15 mai 2017**Décision n° CP-2017-1645**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Développement urbain - Projet Lyon Part-Dieu - Cession à titre onéreux de 11 parcelles de terrain nu et d'un volume en surplomb et en élévation à constituer, situés à l'angle du cours Lafayette, de la rue de la Villette et de la rue de Bonnel à la société OGIC**

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 3 mai 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015 modifiée, 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.

I - Contexte

Le quartier de la Part-Dieu, 2° quartier d'affaire français, pôle commercial et culturel au centre de la Métropole lyonnaise, fait l'objet depuis 2010 d'un projet urbain ambitieux de redynamisation et de développement urbanistique et économique. Ce projet porte à la fois sur la requalification et l'aménagement d'espaces publics ainsi que sur la réhabilitation et la production d'une nouvelle offre immobilière, principalement tertiaire, pour répondre au développement métropolitain de l'agglomération.

Dans ce cadre, la Métropole de Lyon, l'Etablissement SNCF Mobilités et la société OGIC se sont rapprochés afin d'étudier les conditions dans lesquelles il pourrait être réalisé sur le tènement remembered, situé à l'angle du cours Lafayette, de la rue de la Villette et de la rue de Bonnel, une opération immobilière globale à usage mixte, permettant la création d'un ensemble plurifonctionnel de 17 186 mètres carrés environ. Ce projet accueillera des bureaux, des logements, une résidence de jeunes actifs, des commerces, un centre culturel et des stationnements. Cet ensemble s'articulera autour d'une cour animée, lieu de connexion, d'échanges et de rencontres.

L'emprise constructible totale, incluant l'emprise du porte-à-faux du futur immeuble de bureaux, est de 3 395 mètres carrés environ avec respectivement 994 mètres carrés environ, propriété de l'établissement SNCF Mobilités et 2 401 mètres carrés environ, propriété de la Métropole.

A cet effet, la société OGIC a déposé un permis de construire le 30 décembre 2016, actuellement en cours d'instruction.

II - Désignation des biens cédés

Pour ce faire, la société OGIC souhaite acquérir un tènement composé de 11 parcelles et d'un volume à constituer en surplomb et en élévation, représentant une superficie totale de 2 401 mètres carrés environ, situé à l'angle du cours Lafayette, de la rue de la Villette et de la rue de Bonnel, composé :

- des parcelles cadastrées EM 233p pour 131 mètres carrés environ, EM 264p pour 858 mètres carrés environ, EM 266p pour 54 mètres carrés environ, EM 268p pour 3 mètres carrés environ, ainsi que de la parcelle cadastrée EM 235 d'une superficie de 360 mètres carrés environ, acquises par acte du 23 décembre 2013 auprès de la Société d'Équipement du Rhône et de Lyon (SERL). Ces parcelles supportaient antérieurement des bâtiments à usage de station service, mis à bail à la société Total France, à ce jour entièrement démolis,

- des parcelles cadastrées EM 232p pour 250 mètres carrés environ, EM 234p pour 99 mètres carrés environ, EM 326p pour 302 mètres carrés environ, EM 330p pour 67 mètres carrés environ, et de la parcelle cadastrée EM 291 d'une superficie de 13 mètres carrés environ, acquises par acte du 29 novembre 2010 auprès de la SERL. Il est précisé ici que par anticipation et afin de ne pas retarder le dépôt des demandes nécessaires à l'obtention des autorisations requises pour la réalisation de son projet, en particulier tout permis de construire et toutes autorisations d'urbanismes, ces parcelles ont fait l'objet d'un principe de déclassement du domaine public de voirie métropolitain par décision de la Commission permanente n° CP-2016-1365 du 13 décembre 2016,

- de la parcelle cadastrée EM 43p pour 124 mètres carrés environ, acquise par acte du 9 novembre 1995 auprès de la SA d'HLM des Régions du Sud-Est aux termes d'un acte du 9 novembre 1995,

- d'un volume à constituer en surplomb et en élévation ayant pour assiette une partie de la parcelle cadastrée EM 43 d'une emprise au sol de 140 mètres carrés environ.

L'acquéreur, la société OGIC a, sur ce tènement, le projet de réaliser un programme immobilier, représentant une surface de plancher totale de 17 186 mètres carrés environ comprenant :

- des locaux à usage de bureaux totalisant une surface de plancher de 8 597 mètres carrés environ, étant entendu que la société OGIC s'engage à donner à bail, ou à faire donner à bail par toute entité qui viendrait à lui succéder, 50 % au moins de la surface privative des locaux à usage de bureaux du programme de construction, à toute(s) société(s) du Groupe Dentressangle Initiatives. Les surfaces de bureaux restantes, seront louées en priorité à des sociétés du groupe Dentressangle Initiatives ou dans lesquelles celui-ci ou toute société de son groupe détient des participations, un droit de préférence étant en outre consenti dans les baux,

- des locaux à usage de commerces totalisant une surface de plancher de 483 mètres carrés environ,

- 139 logements développant une surface de plancher totale de 7 446 mètres carrés environ, répartis en 92 logements en accession à la propriété, totalisant - s'agissant des logements en accession libre -, une surface de plancher de 4 468 mètres carrés environ et s'agissant des logements en accession à prix maîtrisé, une surface de plancher de 744 mètres carrés environ, ainsi que 47 logements locatifs sociaux totalisant une surface de plancher de 2 234 mètres carrés environ,

- un centre culturel représentant une surface de plancher de 660 mètres carrés environ,

- 2 niveaux de parking en sous-sol comportant 182 aires de stationnement.

Par ailleurs, et afin de permettre la réalisation de ce projet immobilier, la société OGIC se rendra également propriétaire d'un tènement contigu de 994 mètres carrés environ, propriété de la SNCF, composé des parcelles cadastrées EM 290 et 364p, ainsi que d'un volume à constituer en surplomb et en élévation sur la parcelle cadastrée EM 364p. A ce titre, la signature de l'acte authentique de vente réalisant la présente promesse et la signature de l'acte de vente du tènement contigu devront intervenir de manière concomitante.

III - Conditions de la cession

Aux termes de la promesse, la cession interviendrait pour un montant total de 9 210 537 € HT auquel il convient de rajouter la TVA au taux de 20 % s'élevant à 1 842 107,40 €, soit un montant total de 11 052 644,40 € TTC.

Par ailleurs, un complément de prix, intervenant jusqu'à l'expiration d'un délai d'un an après l'achèvement par l'acquéreur de son programme de construction, 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 17 186 mètres carrés.

Son montant serait de 850 € HT le mètre carré de surface de plancher supplémentaire de bureaux, de logements en accession libre et de logements en accession à prix maîtrisé, de 865 € HT le mètre carré de surface de plancher supplémentaire de commerces, de 300 € HT le mètre carré de surface de plancher supplémentaire de logements locatifs sociaux et de locaux à usage de centre culturel.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où la diminution du nombre de mètres carrés de surface de plancher affecté au centre culturel ne donnerait pas lieu à une réaffectation de cette surface de plancher ainsi supprimée à un autre usage générant un complément de prix, la société OGIC serait alors redevable d'une pénalité égale à 565 € HT par mètre carré de surface de plancher ainsi supprimée. Cette clause s'appliquant pour une durée de 15 ans.

En cas de versement d'un complément de prix par la société OGIC, celui-ci fera l'objet d'une répartition au vu de la superficie du terrain vendu par chaque propriétaire, soit à concurrence de 70,66 % pour la Métropole de Lyon et à concurrence de 29,34 % pour l'Etablissement SNCF Mobilités.

Il a été convenu également, entre les parties, concernant l'accession à prix maîtrisé, dans le programme de logements, d'un prix de commercialisation n'excédant pas 3 300 €HT par mètre carré de surface habitable, stationnement non compris. En cas de dépassement du prix de vente plafond hors taxes, une pénalité sera due par la société OGIC, correspondant à 100 % du montant dépassé.

Le montant de cette pénalité forfaitaire sera réparti à hauteur de 29,34 % pour l'Etablissement SNCF Mobilités et 70,66 % pour la Métropole de Lyon.

De plus, si dans un délai de 7 ans, dans le cas où un futur acquéreur d'un logement ne respecterait pas :

- l'engagement d'affectation à usage de résidence principale,
- la non revente de son logement dans le délai de 7 ans précités,
- la fourniture obligatoire des justificatifs (copie de sa première facture d'électricité d'EDF ou d'un autre concessionnaire),

il serait irrévocablement et de plein droit redevable envers la Métropole, à titre forfaitaire et irréductible, d'une pénalité correspondant à 300 € par mètre carré habitable.

Par ailleurs, la société OGIC s'engage à acquérir ledit tènement en l'état, sans possibilité de recours contre la Métropole et la SNCF, quel que soit le niveau de pollution des sols, du sous-sol et de la nappe phréatique. Egalement, la Métropole ne garantit pas la purge complète des fondations, ainsi que l'évacuation des équipements et encombrants encore présents. Les réseaux seront neutralisés mais non évacués.

De même, la société OGIC s'engagera à prendre en charge techniquement et financièrement le coût des dévoiements de réseaux situés sur les emprises foncières dépendant actuellement du domaine public métropolitain et devant faire l'objet d'une procédure de déclassement préalable avant cession. Elle s'engage ainsi, à reconstituer ces réseaux sur les futures emprises de domaine public en lien avec la SPL Lyon Part-Dieu, les concessionnaires et les services métropolitains concernés. Elle s'engage également à prendre en charge l'ensemble des frais liés à la procédure de déclassement.

Enfin, la société OGIC s'engage à prendre en charge l'ensemble des frais de géomètre sur cette opération.

La réitération de cette vente est prévue au plus tard le 15 décembre 2017 dans le cas où toutes les conditions suspensives seraient réalisées, dont l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 6 février 2017 et du courrier complémentaire du 1er mars 2017, figurant en pièces jointes ;

DECIDE

1° - Approuve la cession à la société OGIC, pour un montant de 9 210 537 €HT, auquel se rajoute la TVA de 20 %, s'élevant à 1 842 107,40 €, soit un montant total de 11 052 644,40 € TTC, d'un tènement constitué de :

- 11 parcelles de terrain nu, -libres de toute location ou occupation-, issues des parcelles cadastrées : EM 43p pour 124 mètres carrés environ, EM 232p pour 250 mètres carrés environ, EM 233p pour 131 mètres carrés environ, EM 234p pour 99 mètres carrés environ, EM 235 pour 360 mètres carrés environ, EM 264p pour 858 mètres carrés environ, EM 266p pour 54 mètres carrés environ, EM 268p pour 3 mètres carrés environ, EM 291 pour 13 mètres carrés environ, EM 326p pour 302 mètres carrés environ et EM 330p pour 67 mètres carrés environ,

- d'un volume à constituer en surplomb et en élévation ayant pour assiette une partie de la parcelle cadastrée EM 43p d'une emprise au sol de 140 mètres carrés environ,

soit une superficie totale de 2 401 mètres carrés environ, le tout situé à l'angle du cours Lafayette, de la rue de la Villette et de la rue de Bonnel, dans le cadre de l'opération d'aménagement urbain du quartier de la Part-Dieu.

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 les autorisations de programme globales :

- P06 - Aménagements urbains - individualisée sur l'opération n° 0P06O0258, pour la somme de 57 547,82 € en dépenses et 36 206 € en recettes et sur l'opération n° 0P06O2702, pour la somme de 293 613,28 € en dépenses,

- P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière, individualisée sur l'opération n° 0P07O4497, le 30 janvier 2017, pour la somme de 10 000 000 € en dépenses.

4 °- La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2017 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 11 052 644,40 € en recettes - compte 775 - fonction 515,

- sortie estimée du bien du patrimoine métropolitain : 2 004 999,70 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 et en recettes - comptes 2113 et 2118 - fonction 01.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 16 mai 2017.