



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **8 avril 2019**

Décision n° **CP-2019-3017**

commune (s) : Rillieux la Pape

objet : Développement urbain - Opération d'aménagement Les Balcons de Sermenaz - Cession, par annuités, à la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL), d'un terrain nu situé avenue Général Leclerc - Modification des modalités de paiement et des annuités du solde

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

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Geoffroy

Président : Monsieur Marc Grivel

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 29 mars 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 9 avril 2019

Présents : M. Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mmes Rabatel, Poulain, M. Pillon, Mme Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco.

Absents excusés : MM. Kimelfeld (pouvoir à Mme Peillon), Da Passano (pouvoir à Mme Bouzerda), Galliano (pouvoir à M. Grivel), Bernard (pouvoir à Mme Jannot), Mme Panassier.

Commission permanente du 8 avril 2019**Décision n° CP-2019-3017**

commune (s) : Rillieux la Pape

objet : **Développement urbain - Opération d'aménagement Les Balcons de Sermenaz - Cession, par annuités, à la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL), d'un terrain nu situé avenue Général Leclerc - Modification des modalités de paiement et des annuités du solde**

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 26 mars 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon les articles 1.1 et 1.11.

I - Rappel du contexte

Le tènement des "Balcons de Sermenaz", ancien terrain militaire, est situé en limite est de la ville nouvelle de Rillieux la Pape formant la limite de la partie urbanisée de la Commune.

Dans le cadre du grand projet de ville (GPV) en cours, il fait l'objet d'une opération d'aménagement dont l'objectif principal est de développer un nouveau quartier d'habitat, sur une surface d'environ 6,7 ha, qui se décline de la façon suivante :

- offrir une diversité de typologies d'habitats et favoriser la mixité sociale par la réalisation de logement en locatif social, en accession sociale et en accession libre,
- créer une liaison vers l'avenue de l'Europe et la place Maréchal Lyautey permettant une relation forte avec le bâti existant,
- réaliser le maillage viaire, en créant un mail vert central, des voies de desserte des îlots, des espaces publics, des espaces de jeux, des squares,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et topographique (parc de Sermenaz).

Pour réaliser ce projet, par délibération du Conseil n° 2012-2872 du 19 mars 2012, la Communauté urbaine de Lyon a désigné la SERL comme aménageur de cette opération et a approuvé le traité de concession.

Celui-ci a été signé le 26 avril 2012 et notifié par la Communauté urbaine à la SERL le 9 mai 2012. Sa durée de validité est fixée à 7 ans et 6 mois, à partir de sa notification, soit, jusqu'au 9 novembre 2019.

Le programme consiste en la création d'environ 35 930 m² de surface de plancher, répartis en 11 lots (dont certains ont été regroupés pour former finalement 7 cessions) et représentant environ 510 à 520 logements :

- l'accession libre représentera environ 15 386 m² de surface de plancher, soit 42,8 %, pour environ 220 logements,
- l'accession sociale représentera environ 10 485 m² de surface de plancher, soit 29,2 %, pour environ 150 logements,
- le locatif social représentera environ 10 059 m², soit 28 %, pour environ 140 à 150 logements.

Ce programme se décline en 2 phases : la première, au sud du tènement, représentera environ 36 % du total et la seconde, au nord du tènement, représentera le solde, soit environ 64 %.

Par décision du Bureau n° B-2014-4945 du 3 février 2014, il a été approuvé la cession des terrains propriété de la Communauté urbaine à la SERL et un acte de vente a été signé les 5 et 8 décembre 2014.

II - Désignation et estimation des biens cédés

Les terrains nus cédés à la SERL, -libres de toute location ou occupation-, consistent en 2 parcelles issues de l'ancienne parcelle cadastrée AO 482 :

- la parcelle cadastrée AO 557, d'une superficie de 14 877 m², située en zone N2a au plan local d'urbanisme (PLU), au prix de 14 877 €HT,
- la parcelle cadastrée AO 558, d'une superficie de 51 998 m², située en zone AUC1b au PLU, au prix de 3 545 123 €HT,

le tout situé, avenue Général Leclerc à Rillieux la Pape, représentant une surface globale de 66 875 m², pour un montant de 3 560 000 €HT, auquel se rajoute la TVA calculée sur la marge, au taux de 20 %, représentant 671 444,46 €, soit un montant TTC de 4 231 444,46 €.

III - Modalités de paiement et modification des échéances

D'après l'acte de vente signé, il était prévu que le versement du prix se ferait en 2 temps : 200 000 € à la signature, auquel se rajoute le montant de la TVA, et le solde au plus tard le 31 décembre 2018.

Le premier versement de 871 444,46 € a donc été effectué à la signature et le solde de 3 360 000 € reste à verser.

Cependant, ces modalités ont été modifiées.

En effet, au démarrage de la mission de la SERL, la conduite des études opérationnelles de prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères ayant conduit à modifier le plan de composition, ainsi que la réalisation d'études faunes et flores avec le dépôt, non prévu, d'une demande de dérogation à la protection des espèces, ont reporté d'autant le démarrage des commercialisations.

Par ailleurs, un ralentissement du marché immobilier allonge le temps de commercialisation des logements, et ce, tout particulièrement dans ce secteur, inscrit en politique de la Ville. L'avancement de l'opération est également impacté par des études complémentaires sur la pollution des sols.

À ce jour, une seule cession de lots sur les 7 a été réalisée par la SERL à un opérateur immobilier, et seule la première phase de travaux de viabilisation a été réalisée. Le programme de constructions et d'équipements publics n'ayant pas été achevé, une prolongation du contrat de concession s'est révélée nécessaire pour permettre à l'aménageur de terminer ses missions.

Le retard pris par l'opération a également des incidences sur les échéances de versement du prix de cession du foncier par la SERL à la Métropole de Lyon, venant au droit de la Communauté urbaine, et des participations à la réalisation du coût des équipements publics excédant les besoins de l'opération par la Métropole.

Ainsi, un avenant n° 2 à la concession d'aménagement a été signé le 4 décembre 2018 entre la Métropole et la SERL, prévoyant notamment l'allongement de 6 ans de la durée de la concession, soit jusqu'au 9 novembre 2025 et la modification des modalités de paiement du solde des parcelles cadastrées AO 557 et AO 558.

Ainsi, les 3 360 000 € restant dus, seront payés selon les modalités suivantes :

- un versement de 1 500 000 € sera redevable 2 mois après la signature de l'acte authentique par lequel la SERL aura réitéré la 4^{ème} cession de lots à un opérateur immobilier,
- le solde, représentant 1 860 000 €, sera redevable 2 mois après la signature de l'acte authentique par lequel la SERL aura réitéré la 7^{ème} cession de lots à un opérateur immobilier.

Dans tous les cas de figure, la totalité du prix devra être versé au plus tard 6 mois avant la date de fin du traité de concession ayant fait l'objet de l'avenant précité, soit au plus tard le 9 mai 2025.

Cette modification des modalités de paiement du prix et des annuités du solde feront l'objet de la rédaction d'un acte authentique ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Approuve la modification des modalités de paiement et des annuités du solde de la cession, à la SERL, d'un terrain nu formé des parcelles cadastrées AO 557 et AO 558, situé avenue Général Leclerc à Rillieux la Pape, dans le cadre de l'opération d'aménagement "les Balcons de Serménaz", selon l'échéancier suivant :

- un versement de 1 500 000 € sera redevable 2 mois après la signature de l'acte authentique par lequel la SERL aura réitéré la 4^{ème} cession de lots à un opérateur immobilier,

- le solde, représentant 1 860 000 €, sera redevable 2 mois après la signature de l'acte authentique par lequel la SERL aura réitéré la 7^{ème} cession de lots à un opérateur immobilier.

Dans tous les cas de figure, la totalité du prix devra être versé au plus tard 6 mois avant la date de fin du traité de concession ayant fait l'objet de l'avenant signé le 4 décembre 2018, soit au plus tard le 9 mai 2025.

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

3° - La recette correspondant à la valeur de la sortie du bien sera imputée sur l'autorisation de programme globale P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière, individualisée le 15 septembre 2014, pour un montant de 8 555 231,20 € en dépenses et 635 700 €, sur l'opération n° 0P07O1759.

4° - La cession patrimoniale par annuités sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2019 et suivants - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- pour la recette de chaque annuité - compte 2764 - fonction 515.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 9 avril 2019.