



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **7 octobre 2019**

Décision n° **CP-2019-3446**

commune (s) : Bron

objet : Développement urbain - Opération de renouvellement urbain (ORU) du quartier Terrailon - Cession, à la société anonyme (SA) d'habitation à loyer modéré (HLM) Alliade habitat, d'un terrain nu formant le lot G d'une superficie de 3 258 m² situé avenue Pierre Brossolette et rue Guillermin - Abrogation de la décision de la Commission permanente n° CP-2016-1008 du 11 juillet 2016

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 David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : jeudi 26 septembre 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 8 octobre 2019

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

Absents excusés : MM. Kabalo, Pouzol, Sellès (pouvoir à M. Veron).

Commission permanente du 7 octobre 2019**Décision n° CP-2019-3446**

| | |
|---------------|--|
| commune (s) : | Bron |
| objet : | Développement urbain - Opération de renouvellement urbain (ORU) du quartier Terrailon - Cession, à la société anonyme (SA) d'habitation à loyer modéré (HLM) Alliade habitat, d'un terrain nu formant le lot G d'une superficie de 3 258 m² situé avenue Pierre Brossolette et rue Guillermin - Abrogation de la décision de la Commission permanente n° CP-2016-1008 du 11 juillet 2016 |
| 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 19 septembre 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 l'article 1.1.

I - Contexte de la cession

Le quartier Terrailon à Bron fait l'objet d'une vaste opération de renouvellement urbain (ORU), pour laquelle la Métropole de Lyon réalise un travail foncier déterminant en termes d'acquisitions et de cessions.

Par décision de la Commission permanente n° CP-2016-1008 du 11 juillet 2016, la Métropole a approuvé la cession d'un terrain nu nécessaire à la SA d'HLM Alliade habitat pour la réalisation du projet de construction d'un ensemble immobilier comprenant 50 logements. La promesse de vente a été signée le 6 juillet 2016.

À la suite du lancement de cette opération le 15 septembre 2016 et malgré diverses actions commerciales en mai 2017 par la SA d'HLM Alliade habitat, la commercialisation de cette opération n'a pas pu aboutir. C'est pourquoi, il est proposé par la présente décision, de revoir les modalités de l'opération en abrogeant la décision précitée du 11 juillet 2016 et en approuvant de nouvelles modalités de cession.

II - Désignation des biens cédés

Dans ce cadre, il est proposé que la Métropole cède, à la SA d'HLM Alliade habitat, un terrain à bâtir de 3 258 m² au sol, situé avenue Pierre Brossolette et rue Guillermin à Bron. Il se compose des parcelles suivantes :

- la parcelle cadastrée B 3058, d'une surface de 501 m², située 25 avenue Pierre Brossolette,
- la parcelle cadastrée B 3062, d'une surface de 39 m², située 33 avenue Pierre Brossolette,
- la parcelle cadastrée B 3053, d'une surface de 29 m², située 35 avenue Pierre Brossolette,
- la parcelle cadastrée B 3050, d'une surface de 6 m², située 37 avenue Pierre Brossolette,
- la parcelle cadastrée B 1479, d'une surface de 617 m², située 50 rue Guillermin,
- la parcelle cadastrée B 3066, d'une surface de 1 065 m², située 48 rue Guillermin,
- la parcelle cadastrée B 3068, d'une surface de 1 001 m², située 5 rue Guillermin.

L'opération projetée par l'acquéreur consiste en la construction d'environ 50 logements, pour une surface de plancher d'environ 3 502 m².

II - Conditions de la cession

Il a été convenu, entre les parties, un prix de 200 € HT par mètre carré pour les logements de type prêt social location-accession (PLSA) et accession sociale sécurisée, calculé sur une surface de plancher prévisionnelle de 3 502 m². Ainsi, le prix de vente est estimé à 700 400 €, qui constitue un montant minimum. A ce montant, s'ajoute la TVA à taux réduit de 10 % qui s'applique à la marge, représentant 30 725,60 €, soit une somme totale de 731 125,60 € TTC.

Le prix définitif sera établi en fonction de la surface de plancher réellement autorisée par le permis de construire délivré. Le prix ci-dessus mentionné constitue un prix minimum, même si la surface de plancher devait être inférieure à 3 502 m². Une surface supérieure à celle-ci entraînerait une augmentation du prix de vente, sur la base de 200 € HT supplémentaire par mètre carré.

Ce prix de vente, inférieur à celui normalement admis sur ce secteur, doit permettre à l'acquéreur de commercialiser des logements de type prêt social location-accession ainsi que de l'accession sociale sécurisée dans le secteur Lurçat à Bron à des prix abordables. Compte tenu de la mission d'intérêt général assumée par la SA d'HLM Alliade habitat, ce montant se justifie par la nécessité de préserver l'équilibre de l'opération.

Il est également précisé que l'acte de vente proposé prévoit :

- le phasage de l'opération en 2 tranches successives,
- l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours par la SA d'HLM Alliade habitat,
- une pré-commercialisation par la SA d'HLM Alliade habitat des logements à construire qui atteint du 30 % du chiffre d'affaires prévu pour la vente desdits logements,
- une clause de revoyure dans le cas où le coût de la dépollution s'avèrerait être supérieur à 50 000 € HT,
- la possibilité pour la SA d'HLM Alliade habitat de proposer un montage en prêt social location-accession (PSLA) et au cas par cas de l'accession sociale sécurisée,
- une révision à la baisse des prix de vente des logements pour être plus conforme au niveau actuel du marché sur le secteur et mieux correspondre aux capacités des acquéreurs, sans rogner sur la qualité du programme ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) du 7 août 2019, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Abroge la décision de la Commission permanente n° CP-2016-1008 du 11 juillet 2016 approuvant la cession par la Métropole à la SA d'HLM Alliade habitat, à titre onéreux, pour un montant d'environ 1 034 490,80 € TTC, d'un terrain nu situé avenue Pierre Brossolette et rue Guillermin à Bron, pour le projet de construction d'un ensemble immobilier, dans le cadre de l'ORU du quartier Terrailon.

2° - Approuve la cession, par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant de 700 400 € HT auquel se rajoute la TVA sur marge à 10 %, soit 30 725,60 €, soit un montant total de 731 125,60 € TTC, d'un terrain nu de 3 258 m², composé des parcelles cadastrées B 3058, B 3062, B 3053, B 3050, B 1479, B 3066, B 3068, formant le lot G, situé avenue Pierre Brossolette et rue Guillermin à Bron, à la SA d'HLM Alliade habitat, dans le cadre de l'ORU du quartier Terrailon.

3° - Autorise monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession.

4° - La recette correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P17 - Politique de la Ville, individualisée pour un montant de 1 967 683,61 € en dépenses et 1 959 889,15 € en recettes sur l'opération n° OP17O0047 et le 8 juillet 2019 pour un montant de 43 923 001,61 € en dépenses et 21 863 906,13 € en recettes sur l'opération n° OP17O0827.

5° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2019 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 731 125,60 € en recettes - chapitre 77 - compte 775 - fonction 515 sur les opérations n° 0P017O0047 et n° 0P017O0827,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 663 331,21 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 - et en recettes - comptes 2111 et 2118 - fonction 01 pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° 0P17O2762.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 8 octobre 2019.