



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **7 octobre 2019**

Décision n° **CP-2019-3453**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Développement urbain - Carré de Soie - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Villeurbanne La Soie - Cession, à titre onéreux, à l'Office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat (EMH), de diverses parcelles de terrain pour l'aménagement de l'îlot LL', situées rue de la Soie - Abrogation de la décision du Bureau n° B-2013-4438 du 11 juillet 2013

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 Frih, 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-2019-3453**

commune (s) :	Villeurbanne
objet :	Développement urbain - Carré de Soie - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Villeurbanne La Soie - Cession, à titre onéreux, à l'Office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat (EMH), de diverses parcelles de terrain pour l'aménagement de l'îlot LL', situées rue de la Soie - Abrogation de la décision du Bureau n° B-2013-4438 du 11 juillet 2013
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

Par décision du Bureau n° B-2013-4438 du 11 juillet 2013, la Communauté urbaine de Lyon a approuvé la cession à l'OPH dénommé Villeurbanne Est habitat, de diverses parcelles de terrain incluses dans le périmètre de la ZAC Villeurbanne La Soie et situées entre les rues de la Soie et Léon Blum. Ces parcelles, après remembrement avec les parcelles riveraines appartenant à l'acquéreur, devaient former les îlots L et L' de la ZAC.

Aucune promesse de vente n'a été signée à ce jour. En outre, il a été décidé de modifier le périmètre de l'îlot LL' par l'intégration des parcelles acquises dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation engagée pour le projet de la ZAC Villeurbanne La Soie, par décision du Bureau n° B-2014-5033 du 3 février 2014.

L'extension du périmètre de l'îlot LL' a pour conséquence de modifier à la hausse le prix de vente. C'est pourquoi, il est proposé par la présente décision que la Métropole de Lyon cède à l'OPH EMH les emprises nécessaires au programme de construction à usage résidentiel et tertiaire, en abrogeant la décision précitée du 11 juillet 2013 et en approuvant la cession des parcelles concernées par cet îlot.

L'îlot LL', situé au nord-ouest du périmètre de la ZAC, est scindé en 2 parties dénommées L et L'. Il fait l'objet d'un programme immobilier comprenant des logements, des locaux d'activités et commerces. L'opération consiste en la réalisation de plusieurs bâtiments de R+3 à R+4, constitués de plusieurs volumes. L'implantation de locaux d'activités en rez-de-chaussée des bâtiments en alignement de la rue de la Soie est privilégiée. Le projet prévoit une surface de plancher (SDP) totale d'environ 7 480 m² se décomposant comme suit :

- 3 470 m² de SDP de logements libres sur l'îlot L,
- 3 710 m² de SDP de logements aidés sur l'îlot L',
- 300 m² de SDP de commerces et activités.

L'acquisition des parcelles métropolitaines permettra à l'OPH EMH d'être totalement propriétaire de l'îlot LL' et de revendre une partie de ce foncier (l'îlot L) à la société Altaréa Cogédim ZAC Villeurbanne La Soie, en vue de la réalisation des logements en accession libre.

Aussi, les emprises métropolitaines à céder qui constitueront, après remembrement avec les parcelles appartenant à EMH, l'îlot LL' de la ZAC sont constituées des parcelles suivantes.

II - Désignation des parcelles à céder

Les parcelles métropolitaines à céder à l'OPH EMH sont situées sur 2 îlots distincts L et L' : l'îlot L comprend des parcelles de terrain nu tandis que l'îlot L' comprend des parcelles de terrain nu et des parcelles de terrain bâti acquises et en cours d'acquisition dans le cadre de la procédure d'expropriation :

1° - Les parcelles de terrain nu de l'îlot L

Identification	Localisation	Surface (en m ²)
BZ 226 (ex BZ 51p1)	23 rue de la Soie	163
BZ 228 (ex BZ 52p1)	23 rue de la Soie	393
BZ 230 (ex BZ 54p1)	27 rue de la Soie	305
BZ 127 (issue de la BZ 55)	29 rue de la Soie	24
Total		885

2° - Les parcelles de terrain nu et de terrain bâti de l'îlot L'

Identification	Localisation	Surface (en m ²)
BZ 236 issue du remembrement : - des parcelles de terrain bâti acquises et en cours d'acquisition dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) : BZ 105p1, BZ 46, BZ 104, BZ 44p2 - des parcelles de terrain nu, BZ 45p1, BZ 43p2 d'une superficie respective de 571 m ² et 24 m ²	rue de la Soie	1 667
BZ 48p1 en cours d'acquisition dans le cadre de la procédure de DUP	20 rue de la Soie	113
Total		1 780

III - Conditions de la cession

Le prix de vente des parcelles métropolitaines incluses dans les îlots L et L' s'élève à la somme de 1 796 088,60 € HT et se décompose comme suit :

1° - Prix de vente de l'îlot L

Au terme des négociations et du compromis de vente, les parcelles de terrain nu, cédées -libres de toute location ou occupation- et dépolluées, ont été valorisés à hauteur de 200 € HT par m², soit pour une superficie de 885 m², un prix de vente de 177 000 € HT. Cette cession de terrains nus après démolition prise en charge par la Métropole est donc assujettie à TVA. Il convient donc d'ajouter à ce montant la TVA au taux réduit en vigueur de 10 % d'un montant de 17 700 € soit un prix de vente de 194 700 € TTC.

2° Prix de vente de l'îlot L'

a) - Parcelles acquises et en cours d'acquisition dans le cadre de la procédure d'expropriation

Concernant la cession de ces parcelles, il a été convenu que celles-ci seraient cédées en l'état, les frais liés à la démolition étant à la charge de EMH, sur la base du prix d'acquisition, indemnités d'éviction comprises, fixé judiciairement pour chacune des parcelles à savoir la somme de :

- 206 520 € pour la parcelle cadastrée BZ 44p2 acquise auprès des consorts Loubes,
- 528 021 € pour la parcelle cadastrée BZ 105p1 acquise auprès de madame Arnoldi,
- 492 623 € et 112 650 € pour les parcelles cadastrées BZ 46 et BZ 104 acquises auprès de la SCI du Poët représentée par monsieur Paut, soit un montant de 605 273 €. À noter que pour la parcelle cadastrée BZ 46, la Métropole a supporté des frais liés à l'éviction des sociétés dénommées Scateb et Erbat. Ceux-ci ont été fixés judiciairement à la somme de 158 274,60 € outre 2 000 € d'indemnité de procédure.

En conséquence, le prix de vente, non assujéti à TVA, de ces parcelles s'élève à 1 500 088,60 €, étant précisé que celui-ci est susceptible d'évoluer étant donné que la Métropole a interjeté appel du jugement de première instance relatif à la parcelle cadastrée BZ 46.

Par ailleurs, il est précisé que le prix de vente de la parcelle cadastrée BZ 48p1, pour laquelle il est envisagé le lancement d'une procédure d'expropriation contre propriétaire inconnu, est indéterminé à ce jour mais sera revendue sur la base du prix fixé judiciairement.

De plus, il est à noter que la vente de la parcelle cadastrée BZ 44p2 pour laquelle la démolition a été prise en charge par la Métropole (la maison d'habitation étant implantée en limite des îlots M et L de la ZAC) sera assujéti à la TVA au taux réduit en vigueur de 10 %. Son prix de vente est donc fixé à 206 520 €, auquel se rajoute le montant de la TVA calculé sur le prix total au taux de 10 % qui s'élève à 20 652 € soit un montant TTC de 227 172 €.

b) - Parcelles de terrain nu

Concernant les 2 parcelles de terrain nu cadastrées BZ 45p1 et BZ 43p2, leur prix de vente est fixé à 200 € HT par mètre carré, soit pour une superficie de 595 m², un prix de vente de 119 000 € HT auquel se rajoute le montant de la TVA au taux réduit en vigueur de 10 % d'un montant de 11 900 € soit un prix de vente de 130 900 € TTC.

Ainsi, le prix de vente de l'îlot L' s'élève à la somme de 1 619 088,60 € HT.

3° - Les conditions particulières

Le transfert de jouissance au profit de EMH s'effectuera en 2 temps : la promesse de vente de l'îlot LL' fera l'objet de 2 réitérations par acte authentique successives correspondant aux 2 îlots L et L' :

- la première concernera l'îlot L et portera sur la vente des parcelles de terrain nu dépolluées cadastrées BZ 228, BZ 226, BZ 230 et BZ 127. La réitération devant intervenir le 31 décembre 2019 au plus tard,

- la deuxième concernera l'îlot L' et portera sur la vente de la parcelle cadastrée BZ 236. La BZ 48p1 fera l'objet d'un acte notarié séparé. Les terrains seront vendus en l'état. La vente est subordonnée à la fixation judiciaire du prix de vente définitif de la parcelle cadastrée BZ 46 et à l'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire purgé de tout recours. La réitération devant intervenir le 1er trimestre 2021 au plus tard ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) du 15 juillet 2019, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Abroge la décision du Bureau n° B-2013-4438 du 11 juillet 2013 approuvant la cession par la Communauté urbaine à l'OPH Villeurbanne est habitat, à titre onéreux, pour un montant d'environ 306 101,90 € TTC, de diverses parcelles situées entre les rues de la Soie et Léon Blum à Villeurbanne, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Villeurbanne La Soie.

2° - Approuve :

a) - pour l'îlot L, la cession, par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant de 177 000 € HT, auquel se rajoute le montant de la TVA au taux de 10 % d'un montant de 17 700 €, soit un prix total TTC de 194 700 €, des parcelles de terrain nu acquises à l'amiable, situées rue de la Soie, dans l'îlot L, cadastrées BZ 226, BZ 228, BZ 230, BZ 127, dans le cadre de l'aménagement de l'îlot LL' de la ZAC Villeurbanne La Soie,

b) pour l'îlot L', la cession, par la Métropole, à titre onéreux :

- pour un montant de 1 293 568,60 € (susceptible d'évoluer au regard des procédures en cours), non assujetti à TVA, des parcelles de terrain bâti, acquises et en cours d'acquisition suite à expropriation, situées rue de la Soie, cadastrées BZ 105p1, BZ 46, BZ 104, BZ 48p1, dans le cadre de l'aménagement de l'îlot LL' de la ZAC Villeurbanne La Soie,

- pour un montant de 206 520 € HT, auquel se rajoute le montant de la TVA au taux de 10 % d'un montant de 20 652 €, soit un prix total TTC de 227 172 €, à l'OPH EMH, de la parcelle de terrain nu cadastrée BZ 44p2, acquise suite à expropriation, située 13 rue de la Soie, dans le cadre de l'aménagement de l'îlot LL' de la ZAC Villeurbanne La Soie,

- pour un montant de 119 000 € HT, auquel se rajoute le montant de la TVA au taux de 10 % d'un montant de 11 900 €, soit un prix total TTC de 130 900 €, des parcelles de terrain nu cadastrées BZ 45p1 et BZ 43p2 situées rue de la Soie, dans le cadre de l'aménagement de l'îlot LL' de la ZAC Villeurbanne La Soie,

soit un montant global HT de 1 796 088,60 € auquel se rajoute le montant de la TVA au taux de 10 % sur une partie des parcelles cédées d'un montant de 50 252 €, soit un prix global TTC de 1 846 340,60 €.

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 les autorisations de programme globales P06 - Aménagements urbains, individualisée le 17 septembre 2018 pour un montant de 51 299 600 € en dépenses et 33 967 406,97 € en recettes sur l'opération n° 4P06O2860 individualisée le 8 juillet 2019, pour un montant de 13 213 121,12 € en dépenses sur l'opération n° 0P06O2173, sur l'opération n° 0P06O1320 et P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière individualisée le 28 janvier 2019, pour un montant de 40 000 000 € en dépenses sur l'opération n° 0P07O4499.

5° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal et au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe (BAOURD) - exercice 2019 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 1 825 688,60 € en recettes - comptes 775 et 7015 - fonction 515 sur les opérations n° 0P06O1320, 0P06O2173, 0P07O4499 et 4P06O2860,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 167 728,6 € en dépenses - comptes 71355 et 675 - fonction 01 et en recettes - comptes 3555 et 2111, 2118, 21321 - fonction 01 pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur les opérations n° 4P06O2860, n° 0P06O2751 et n° 0P07O2752.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 8 octobre 2019.