



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **10 février 2020**

Décision n° **CP-2020-3792**

commune (s) : Feyzin

objet : Plan de cession - Site sous Gournay - Cession, à titre onéreux, à la société Safran Landing Systems ou toute personne morale se substituant à elle, de terrains à bâtir, situés chemin départemental n° 12 et lieu-dit Les Etroupières - Autorisation de dépôt de demande d'installation classée et de permis de construire

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 David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : jeudi 30 janvier 2020

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 11 février 2020

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

Absents excusés : M. Philip (pouvoir à M. Longueval), Mmes Laurent (pouvoir à Mme Peillon), Cardona, MM. Pouzol, Barge, Hémon.

Absents non excusés : Mme Frih, M. George, Mme Poulain, M. Vesco.

Commission permanente du 10 février 2020**Décision n° CP-2020-3792**

commune (s) :	Feyzin
objet :	Plan de cession - Site sous Gournay - Cession, à titre onéreux, à la société Safran Landing Systems ou toute personne morale se substituant à elle, de terrains à bâtir, situés chemin départemental n° 12 et lieu-dit Les Etroupières - Autorisation de dépôt de demande d'installation classée et de permis de construire
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 28 janvier 2020, 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 1.23.

I - Contexte

Par délibération du Conseil n° 2016-1513 du 19 septembre 2016, la Métropole de Lyon a approuvé son programme de développement économique pour la période 2016-2021. L'un des axes de ce programme est de consolider et de renforcer le socle industriel.

Dans ce cadre, la Métropole a engagé depuis 2014 un ambitieux projet de mutation économique et de requalification territoriale pour la Vallée de la Chimie, territoire économique stratégique avec ses 500 ha d'espaces industriels, et ses 6 000 emplois directs dans la chimie, pétrochimie et le raffinage dont 2 000 chercheurs. Par ailleurs, des initiatives sont soutenues pour favoriser sur ce territoire des mutualisations entre industriels, afin de favoriser une approche plate-forme qui rende le territoire plus attractif, notamment par un accès facilité à une offre de services industriels.

Au regard de cette dynamique, la société Safran Landing Systems s'est intéressée à ce territoire afin d'implanter une nouvelle usine de freins Carbone et plus précisément au site sous Gournay.

Au sein du site sous Gournay, située à Feyzin, la Métropole est propriétaire de plusieurs fonciers. Il s'agit des parcelles cadastrées BP 120, BP 144, BP 145, BP 146, BP 147 et BP 150, d'une superficie totale de 157 233 m² situées au lieu-dit les Etroupières et chemin départemental n° 12.

L'opération projetée consiste en la construction par le groupe Safran, d'un bâtiment d'activité pour la réalisation d'une nouvelle usine de freins carbone qui aura pour assiette foncière, d'une part, les tènements ci-dessus visés appartenant à la Métropole et, d'autre part, les terrains situés à Feyzin, rue Louise Michel, figurant au cadastre sous les mentions BP 99, BP 123 et BP 149 pour une superficie totale de 32 720 m², appartenant actuellement à la société par actions simplifiée (SAS) dénommée France Frais Immobilier et la parcelle cadastrée BP 108 de 6 892 m² appartenant actuellement à la société BAFY.

Le montant estimé de l'investissement est à minima de 80 M € avec une montée en charge jusqu'à 300 M € à l'horizon 2028.

La société Safran Landing System, filiale du Groupe Safran, souhaite que l'usine soit livrée en 2022 pour une ouverture après certification en 2023.

A cet effet, ladite société s'est rapprochée de la Métropole en vue de l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de cette opération.

II - Désignation des biens cédés

La Métropole envisage de céder à la société Safran Landing Systems ou à toute personne morale se substituant à elle, par actes authentiques successifs, les parcelles cadastrées :

1° - Tranche 1

Une emprise à détacher de la parcelle cadastrée BP 150, d'une superficie d'environ 143 756 m² située chemin départemental 12. Cette parcelle dépend du domaine privé de la commune, elle n'a jamais fait l'objet d'une affectation à l'usage direct du public ou à un service public et son aliénation ne nécessite donc aucune procédure de désaffectation ou de déclassement préalable.

2° - Tranche 2

Les parcelles classées dans le domaine public de la Métropole cadastrées :

- BP 120, d'une superficie de 4 223 m², située lieu-dit les Etroupières,
- BP 144, d'une superficie de 4 087 m², située lieu-dit les Etroupières,
- BP 145, d'une superficie de 1 683 m², située lieu-dit les Etroupières,
- BP 146, d'une superficie de 10 m², située lieu-dit les Etroupières,
- BP 147, d'une superficie de 2 029 m², située chemin départemental 12.

soit une superficie totale de 155 788 m² (tranche 1 et tranche 2).

III - Conditions de la cession

1° - Le prix

Il a été convenu que cette cession est effectuée moyennant un prix de vente de 15 € HT le mètre carré de terrain vendu.

Cette vente aura lieu à un prix inférieur à celui proposé par la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) du 5 décembre 2019, au regard des surcoûts constructifs liés au plan de prévention des risques technologiques (PPRT), à la qualité des sols (fondations spéciales et gestions des eaux spécifiques), à des nombreuses servitudes d'utilité publics affectants le terrain, aux compensations écologiques et à la démolition à venir par le preneur de bâtiments existants (déchèterie et aire des gens du voyage).

Ainsi, aux termes de la promesse synallagmatique de vente, la cession par la Métropole à la Société Safran Landing System est envisagée au prix de 2 341 980 € HT, soumis à la TVA selon les modalités suivantes :

- une emprise à détacher de la parcelle cadastrée BP 150, terrain nu d'une superficie d'environ 143 756 m², cédé à un prix de 2 156 340 € HT auquel se rajoute la TVA à la marge de 20 % d'un montant de 302 125,73 €, soit un montant total TTC de 2 458 465,73 €,

- parcelle cadastrée BP 120, aire des gens du voyage, 4 223 m², non soumis à la TVA, soit un prix de vente de 63 345 €,

- parcelles cadastrées BP 144 à BP 147, correspondant à la déchèterie, d'une superficie totale de 7 809 m², cédées à un prix de 117 135 € HT auquel se rajoute la TVA au taux de 20 % d'un montant de 23 427 €, soit un montant TTC de 140 562 €.

Le montant total TTC de la vente s'élève donc à 2 662 372,73 €.

2° - Les modalités de cession

La réalisation du projet pouvant se faire en plusieurs tranches successives et après la réalisation des conditions suspensives et des conditions particulières afférentes à chacune de ces tranches, la promesse synallagmatique de vente pourra être réitérée au moyen de plusieurs actes authentiques successifs ayant pour objets les terrains d'assiette de chacune des tranches du projet.

Les relations entre les parties seront régies par la promesse synallagmatique de vente jusqu'au jour de la signature de chacune des ventes.

a) - Les conditions suspensives

La promesse synallagmatique de vente comporte des conditions suspensives liées, notamment à :

- l'obtention par la société Safran Landing Systems d'une évolution des servitudes d'utilité publique résultant de la cessation d'activité de la gravière,
- l'obtention d'un enregistrement et d'une autorisation d'exploiter au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) définitive,
- l'obtention du permis de construire purgé de tout recours, dans ce but la société Safran Landing Systems ou toute personne morale se substituant à elle, est autorisée à déposer une demande de permis de construire ou tout dossier de demande d'autorisation administrative nécessaire à son projet,
- les titres de propriété antérieurs et la documentation hypothécaire ne devront pas révéler de servitudes ou des charges, pouvant grever le terrain et gêner la réalisation de son programme de construction ou le rendre impropre à la destination que l'acquéreur déclare être la réalisation d'une usine,
- la désaffectation, le déclassement de la parcelle cadastrée BP 120 correspondant à une aire d'accueil des familles sédentarisées et des parcelles cadastrées BP 144, BP 145, BP 146 et BP 147 (ICPE) correspondant à la déchèterie,
- la justification par la Métropole de la cessation de son activité (ICPE) de déchèterie sur les parcelles cadastrées BP 144, BP 145, BP 146 et BP 147,

b) - Les conditions particulières

Préférence en vue d'un aménagement sur les terrains contigus :

- la Métropole s'engage à faire toute diligence nécessaire auprès des sociétés France Frais Immobilier et BAFY pour parvenir à un accord de ces dernières pour lui céder les dits tènements immobiliers cadastrés BP 99, BP 123, BP 149, d'une part, et BP 108, d'autre part,
- dans l'hypothèse où la Métropole serait titrée sur lesdites parcelles, elle s'engage à les proposer à la vente ou à la location par bail en priorité à la Société Safran Landing System, selon des modalités qui seraient arrêtées ultérieurement.

Conditions déterminante de l'engagement de l'acquéreur :

- la signature d'une promesse de vente entre la Métropole et la société France Frais Immobilier pour les parcelles cadastrées BP 99, BP 123 et BP 149 est une condition essentielle et déterminante de la vente susvisée,
- la signature d'une promesse de vente entre la Métropole et la société BAFY pour la parcelle cadastrée BP 108 est une condition essentielle et déterminante de la vente susvisée.

La signature de l'acte authentique de vente devra intervenir dans le mois de la réalisation de la dernière condition suspensive et/ou déterminante.

La présente décision comprend également l'autorisation au preneur de déposer toute demande d'autorisations administratives ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 5 décembre 2019, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve la cession, par la Métropole, à titre onéreux, à la Société Safran Landing System des parcelles de terrain bâties et non bâties cadastrées BP 120, BP 144, BP 145, BP 146 et BP 147 et d'une emprise à détacher de la parcelle cadastrée BP 150, d'une superficie totale de 155 788 m², situées lieu-dit les Etroupières et chemin départemental n° 12 à Feyzin, dans le cadre du plan de cession selon les modalités suivantes :

- parcelle cadastrée BP 150, pour un prix de 2 156 340 €HT auquel se rajoute la TVA à la marge de 20 % d'un montant de 302 125,73 €, soit un montant total de 2 458 465,73 € TTC,

- parcelle cadastrée BP 120, non soumise à TVA pour un prix de vente de 63 345 €,

- parcelles cadastrées BP 144, BP 145, BP 146 et BP 147, pour un prix de 117 135 €HT auquel se rajoute la TVA au taux de 20 % d'un montant de 23 427 €, soit un montant total de 140 562 € TTC.

La cession globale s'élève à 2 336 820 €HT auxquels se rajoutent les montants de TVA de 325 552,73 €, soit un montant global TTC de 2 662 372,73 €.

2° - Autorise :

a) - monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession,

b) - la société Safran Landing Systems ou toute personne morale se substituant à elle, à déposer les demandes de permis de construire et permis de démolir et tout autre dossier d'autorisations administratives nécessaires à son projet, sur les parcelles suscitées.

3° - La recette correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, pour un montant de 293 613,28 € en dépenses sur l'opération n° 0P06O2702.

4° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2020 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 2 662 372,73 € - chapitre 77 - compte 775 - fonction 515,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 699 755,75 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 - et en recettes - compte 2118 - fonction 01 pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° 0P06O2751.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 11 février 2020.