

**GRANDLYON**  
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**  
**DU BUREAU**

Bureau du **14 novembre 2011**

Décision n° **B-2011-2736**

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Grappinière - Cession à la SAS MCP Promotion de l'îlot 4, formé de 3 parcelles issues de la parcelle AV 394, situé rue Général Charles Delestraint et chemin de Balmont

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

**Rapporteur : Monsieur Barral**

**Président : Monsieur Gérard Collomb**

Date de convocation du Bureau : lundi 7 novembre 2011

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 15 novembre 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Blein, Vesco, Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, David G., Sangalli.

Absents excusés : Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Claisse), MM. Daclin (pouvoir à M. Bernard R.), Barge, Colin (pouvoir à M. Barral), Mmes Dognin-Sauze (pouvoir à M. Kimelfeld), Peytavin, Frih (pouvoir à M. Blein).

Absents non excusés : MM. Charles, Sécheresse, Lebuhotel.

**Bureau du 14 novembre 2011****Décision n° B-2011-2736**

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Grappinière - Cession à la SAS MCP Promotion de l'îlot 4, formé de 3 parcelles issues de la parcelle AV 394, situé rue Général Charles Delestraint et chemin de Balmont**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

**Le Bureau,**

Vu le projet de décision du 28 octobre 2011, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon les articles 1.1 et 1.13.

Le quartier de la Grappinière constitue la limite nord-ouest de l'urbanisation de la Ville de Vaulx en Velin. Par le passé, ce territoire a été l'objet de nombreuses interventions de portée limitée, sans s'inscrire dans un projet global et cohérent permettant de rassembler et d'optimiser les fonctions et unités urbaines (habitat social, copropriétés, équipements publics, commerces, transports en commun, etc.).

Proche à la fois du quartier du Village à l'est et du Mas du Taureau au sud, il occupe une position importante au regard du Grand projet de ville (GPV) et des projets urbains développés dans le centre-ville.

C'est pourquoi les partenaires du GPV ont souhaité que la Communauté urbaine de Lyon mène une opération d'aménagement sur ce site. Ce principe s'est traduit par une validation du comité d'engagement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) du 15 septembre 2004, confirmée par la signature de la convention avec cette dernière du 13 mai 2005.

Cette opération, qui concerne une superficie totale de 8 hectares dont 3,8 hectares d'espaces publics, est réalisée en régie directe par la Communauté urbaine, afin d'honorer les engagements pris par elle dans le cadre de la convention avec l'ANRU, en matière de délai de mise en œuvre du projet.

Les objectifs poursuivis dans ce quartier sont les suivants :

- rendre ce quartier attractif afin d'améliorer le cadre de vie de ses habitants, avec une composition sociale mixte et rééquilibrée et grâce à une diversification des fonctions et des typologies d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel groupé). Pour ce faire, il a été établi un programme global de construction qui prévoit 19 675 mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON) d'habitat répartis comme suit : 12 475 mètres carrés en logements intermédiaires, soit 63 %, 4 500 mètres carrés en habitat social, soit 23 %, et 2 700 mètres carrés en accession libre, soit 14 %,

- désenclaver le territoire et imaginer une nouvelle trame viaire cohérente par la création de rues publiques, structurées autour de la place centrale, de l'espace Noëlle Grégoire et de l'avenue Jean Moulin qui constitue l'axe central du quartier,

- délimiter des îlots, en marquant les entrées du quartier par l'organisation d'un front bâti et en prévoyant la dégressivité de la densité du sud, ouvert vers le centre-ville jusqu'au nord, en bordure de la zone agricole,

- instaurer un urbanisme de qualité par des prescriptions architecturales et paysagères,

- diversifier les espaces publics et privés, en favorisant les espaces piétons à l'intérieur du quartier et en développant la place du végétal en lien avec les espaces naturels environnants,
- renforcer la desserte en transports en commun par l'intégration du terminus de la ligne forte de trolleybus C3,
- requalifier les commerces de proximité, par la création de 1 050 mètres carrés environ de SHON commerces,
- programmer la création d'activités économiques, pour une SHON de 700 mètres carrés,
- accompagner la restructuration du groupe scolaire Henri Wallon dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Commune.

Par délibération n° 2005-2820 du 11 juillet 2005, le Conseil de communauté a approuvé la procédure de concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Par délibération n° 2006-3638 du 10 octobre 2006, le Conseil de communauté a adopté le dossier de création de cette ZAC de la Grappinière.

Par délibération n° 2009-0536 du 9 février 2009, le Conseil de communauté a adopté le dossier de création modificatif et le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que le projet de programme des équipements publics (PEP), le bilan financier prévisionnel (BAOURD) et le mode opératoire en régie directe de la ZAC.

Par décision n° 2009-0670 du 23 février 2009, le Bureau a engagé une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) sur la partie ouest de la ZAC dont les résultats ont été approuvés par délibération n° 2009-1113 du Conseil du 30 novembre 2009. L'arrêté de DUP a été publié le 18 décembre 2009.

Par délibération n° 2009-1113 du 30 novembre 2009, le Conseil de Communauté a pris acte des résultats des enquêtes publiques sur la déclaration d'utilité publique et sur la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation de la ZAC et a pris acte également de l'avis favorable du commissaire-enquêteur.

Par délibération n° 2010-1468 du 26 avril 2010, le Conseil de communauté a approuvé le programme des équipements publics définitifs sur le site.

La présente décision concerne le projet de cession de l'îlot dénommé "îlot 4".

Il s'agit d'un ensemble de terrains nus, purgés de tout élément de sous-sol jusqu'à une profondeur de 1,50 mètre, d'une superficie globale de 6 911 mètres carrés, situé au nord de la ZAC de la Grappinière, le long du chemin de Balmont. Cet îlot est issu de la parcelle AV 394 et se compose de 3 sous-îlots séparés entre eux par des venelles publiques destinées au passage des piétons :

- l'îlot 4a, à l'ouest, d'une superficie de 2 645 mètres carrés,
- l'îlot 4b, au centre, d'une superficie de 2 198 mètres carrés,
- l'îlot 4c, à l'est, d'une superficie de 2 068 mètres carrés.

L'ensemble de cet îlot comporte en son sein, au nord, une bande de terrain inconstructible liée au plan de prévention des risques naturels d'inondation.

La Communauté urbaine a lancé une consultation afin de choisir un acquéreur pouvant répondre à l'objectif de diversité sociale du secteur selon des critères déterminés par un règlement, pour la réalisation d'un programme comportant des logements collectifs et des logements individuels groupés.

Afin de rendre réalisable cet objectif, la Communauté urbaine propose un prix de vente bas, à 180 € HT par mètre carré de SHON.

L'acquéreur retenu est la SAS MCP Promotion, dont le siège social est situé à Saint Priest.

En contrepartie des conditions de cette cession et du prix de vente proposé, afin de répondre aux objectifs énoncés, la SAS MCP Promotion s'engage à vendre les biens à des personnes physiques qui les affecteront à leur résidence principale pendant une durée effective de 5 ans et dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond de ressources du prêt locatif social (PLS). Elle s'engage également à plafonner le prix de vente des biens au prix de 2 380 € HT par mètre carré pour l'habitat collectif et au prix de 2 240 € HT par mètre carré pour l'habitat individuel.

A défaut de respecter ces prescriptions, il est prévu des pénalités que la SAS MCP Promotion devrait à la Communauté urbaine.

Le programme retenu comprend :

- sur l'îlot 4a, un ensemble de 14 logements collectifs et 4 maisons individuelles groupées,
- sur l'îlot 4b, 7 maisons individuelles groupées,
- sur l'îlot 4c, 7 maisons individuelles groupées.

Le programme proposé par la SAS MCP Promotion prévoit une SHON de 2 898 mètres carrés et une surface habitable (SHAB) de 2 439 mètres carrés. Dans le cas où la SHON et la SHAB seraient toutes les deux supérieures à ces surfaces, il est prévu que le montant de la vente serait réévaluée au même prix de 180 € HT par mètre carré de SHON supplémentaire.

Il est donc proposé, par la présente décision, que la Communauté urbaine cède à la SAS MCP Promotion l'îlot 4 de la ZAC de la Grappinière, composé de 3 parcelles issues de la parcelle AV 394, au prix de 180 € HT par mètre carré de SHON réalisée, pour une SHON prévisionnelle de 2 898 mètres carré, soit un montant de 521 640 € HT, soit 623 881,44 € TTC.

La présente décision comprend également l'autorisation donnée à la SAS MCP Promotion du dépôt d'une ou plusieurs demandes de permis de construire valant division pour l'ensemble du programme ;

Vu ledit dossier ;

Vu l'avis de France domaine rendu le 6 juillet 2011 ;

#### DECIDE

**1° - Approuve** la cession à la SAS MCP Promotion, pour un montant de 180 € HT par mètre carré de SHON soit 521 640 € HT, soit 623 881,44 € TTC, pour une SHON prévisionnelle de 2 898 mètres carrés, soit un total de 623 881,44 € TTC, de l'îlot 4, formé de 3 parcelles issues de la parcelle AV 394, pour une surface de 6 911 mètres carrés, situé rue du Général Charles Delestraint et chemin de Balmont à Vaulx en Velin, dans le cadre de la ZAC de la Grappinière.

**2° - Autorise :**

a) - la SAS MCP Promotion à déposer une ou plusieurs demandes de permis de construire sur ledit terrain,

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

**3° - La recette** totale correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale B1 - Favoriser la mixité, individualisée sur l'opération n° 1381, le 9 février 2009 pour la somme de 21 023 230 € en dépenses et de 21 023 230 € en recettes.

**4° - La somme** à encaisser sera imputée sur les crédits à inscrire au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercice 2012 et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 521 640 € en recettes : compte 701 500 - fonction 824,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 354 188,75 € en dépenses : compte 713 550 - fonction 824 et en recettes : compte 355 500 - fonction 824.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme,  
le Président,  
pour le Président,

**Reçu au contrôle de légalité le : 15 novembre 2011.**