

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **11 février 2013**

Décision n° **B-2013-3951**

commune (s) : Décines Charpieu

objet : Cession de terrains sur le secteur Montout au profit de la société Foncière du Montout - Régularisation suite au jugement du Tribunal administratif du 10 janvier 2013

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 4 février 2013

Secrétaire élu : Madame Karine Dognin-Sauze

Compte-rendu affiché le : mardi 12 février 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, M. Buna, Mme Guillemot, M. Calvel, Mme Vullien, MM. Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mme David M., MM. Brachet, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Sangalli.

Absents excusés : MM. Charrier, Daclin (pouvoir à M. Julien-Laferrière), Kimelfeld (pouvoir à Mme Gelas), Mme Besson (pouvoir à Mme Dognin-Sauze), MM. Barge (pouvoir à M. Assi), Passi, Colin (pouvoir à M. Abadie), Claisse (pouvoir à M. Bernard R.), Mme Frih (pouvoir à M. Darne J.).

Absents non excusés : MM. Arrue, Charles, Vesco, David G., Lebuhotel.

Bureau du 11 février 2013**Décision n° B-2013-3951**

commune (s) : Décines Charpieu

objet : **Cession de terrains sur le secteur Montout au profit de la société Foncière du Montout - Régularisation suite au jugement du Tribunal administratif du 10 janvier 2013**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 30 janvier 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, 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 1.4.

Il est rappelé que le projet d'aménagement du secteur Montout, sur la Commune de Décines Charpieu, comprend la réalisation d'un stade d'une capacité d'environ 60 000 personnes et d'un programme de constructions pour des équipements connexes à destination principalement hôtelière, tertiaire, de commerces, de surfaces limitées et de loisirs, ainsi que la réalisation d'équipements publics, notamment de desserte et de viabilité.

La première partie du projet prévoit la réalisation d'un stade, d'un centre d'entraînement et de ses aménagements extérieurs. Ces équipements, de nature à concourir au rayonnement de l'agglomération et au développement économique du secteur stratégique du Montout, seront notamment construits sur des parcelles appartenant pour l'essentiel à la Communauté urbaine de Lyon.

Par décision n° B-2011-2286 du 18 avril 2011, le Bureau a approuvé la cession à la société Foncière du Montout des terrains nécessaires à la construction à Décines Charpieu, secteur Montout, d'un stade et d'équipements connexes, d'une superficie de 318 935 mètres carrés, pour un prix de 40 € HT par mètres carrés, soit 12 757 400 € HT et 14 700 291,36 € TTC.

Il est précisé que la société Foncière du Montout reste garante solidaire de son éventuel substitué jusqu'à la vente et le paiement du prix et des frais corrélatifs.

Par la même décision, le Bureau a autorisé le Président à signer la promesse de vente et tous les actes nécessaires à la régularisation de la cession.

La promesse de vente a ainsi été signée les 7 et 11 juillet 2011.

Par jugement du 10 janvier 2013, le Tribunal administratif de Lyon a annulé cette décision du 18 avril 2011 ainsi que la décision de signature de la promesse de vente, en considérant que l'information sur la teneur de l'avis de France domaine n'avait pas été suffisante.

Selon le point 7 du jugement :

"Il ressort des pièces du dossier que les membres du Bureau de la Communauté urbaine ont été, préalablement à la séance du 18 avril 2011, rendus destinataires du projet de décision proposant de fixer à 40 € par mètre carré, le prix de cession des terrains concernés par le projet tel qu'estimé par le service des domaines sur la base d'un terrain nu et libre de tout obstacle ou servitude et précisant, en outre, que l'acquéreur, la société Foncière du Montout, s'engageait, au surplus, à prendre en charge les travaux de dévoiement de la canalisation de gaz traversant ces terrains ; que toutefois, l'avis du service des domaines émis le 7 avril 2011, précisait que cette prise en charge par l'acquéreur des coûts liés au déplacement de la canalisation de gaz, estimés à 5 € par mètre carré, impliquait que cette cession puisse être réalisée sur la base d'un prix de 35 € par mètre carré ; qu'ainsi, la teneur de cet avis, qui a pour but d'éclairer les élus sur l'évaluation des terrains concernés et constitue, pour ces derniers, une garantie qui découle de leur droit à l'information, ne leur a, en l'espèce, pas été restituée dans toute sa portée préalablement à la séance".

Le Tribunal a cependant considéré que ce vice de procédure n'avait pas affecté votre consentement, et que sous réserve d'une régularisation rétroactive, la réalisation de la promesse pouvait être poursuivie.

Selon le point 10 du jugement :

"Il y a lieu de décider que la poursuite de l'exécution du contrat est possible, sous réserve de l'adoption, dans des conditions régulières, d'une nouvelle décision par le Bureau de la Communauté urbaine approuvant rétroactivement la promesse unilatérale de vente dont la décision du 18 avril 2011 autorisait la conclusion".

Le tribunal a imparti un délai au 1er avril 2013 pour adopter une nouvelle décision.

Tel est l'objet du projet de décision qui est soumis.

Il est proposé en conséquence d'approuver avec effet rétroactif au 18 avril 2011, date de la précédente décision, la promesse unilatérale de vente des 7 et 11 juillet 2011 entre la Communauté urbaine et la société Foncière du Montout.

Il est rappelé les termes et conditions.

La cession porte sur les parcelles cadastrées :

- BI 1, BI 2, BI 3, BK 18, BK 20, BK 26 et BL 30, en totalité, qui dépendent du domaine privé,
- BI 4, BK 27, BK 51, BK 70, BK 71 et BK 75, pour partie pour chacune d'entre elles, qui dépendent du domaine privé,
- BK 46, BK 49, BK 52, BK 59, BK 73 et BK 76, en totalité, qui dépendent actuellement du domaine public,
- BK 43, BK 47, BK 69, BL 31 et d'une parcelle à cadastrer au droit de la parcelle BK 25, pour partie pour chacune d'entre elles, qui dépendent actuellement du domaine public. La partie de la parcelle BL 31, comportant les bassins des Ruffinières, fera l'objet d'une cession ultérieure dans les mêmes conditions que la présente vente à l'exception des conditions suspensives et résolutoires.

L'ensemble de ces parcelles, existantes ou issues de divisions parcellaires, forme une superficie d'environ 318 935 mètres carrés.

Le principe du déclassement du domaine public des parcelles comprises dans le périmètre concerné a fait l'objet d'une décision n° B-2011-2062 du Bureau du 17 janvier 2011. Les parcelles dépendant actuellement du domaine public seront cédées après constatation de la désaffectation et prononcé du déclassement.

Les divisions parcellaires seront établies préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, aux termes d'un document d'arpentage et des déclarations préalables de divisions nécessaires.

L'avis de France domaine n° 2011-275V0959 du 7 avril 2011 est ainsi rédigé :

"Détermination de la valeur vénale actuelle : la valeur vénale des terrains nus et libres, après modification du zonage actuel AU3 en AU1L au PLU de la Communauté urbaine, peut être estimée à 40 €/mètre carré. Les coûts liés au déplacement de la canalisation de gaz estimé à 5 €/mètre carré sont pris en charge par l'acquéreur. Pour ce motif, la cession envisagée pourra être effectuée sur la base de 35 €/mètre carré".

Le même avis précise :

"Les travaux de dévoiement de la canalisation de gaz sont en effet évalués, dans le même avis, à 1 622 665 € HT, soit 5 €/mètre carré".

Il a été obtenu dans la promesse de vente que la cession soit effectuée pour un prix de 40 €/mètre carré, la Foncière du Montout conservant néanmoins à sa charge les coûts de déplacement, de la canalisation de gaz, de sorte que le prix convenu (40 €/mètre carré) est supérieur de 12,5 % à l'avis de France domaine (35 €/mètre carré).

Le prix de vente total est donc de 12 757 400 € HT, auquel se rajoutera la TVA pour un montant de 1 942 891,36 €, soit un montant TTC de 14 700 291,36 €.

La promesse unilatérale de vente est consentie pour une durée initialement prévue au 31 décembre 2012 prorogeable en cas de recours contre le permis et qui a donc été prorogé dans les conditions prévues.

La promesse unilatérale de vente est soumise à plusieurs conditions suspensives auxquelles les 2 parties ne pourront renoncer que d'un commun accord, notamment :

- l'opposabilité de la révision n° 1 du plan local d'urbanisme, votée par décision n° 2010-1257 du Conseil du 11 janvier 2010,
- les décisions tacites ou expresses de non-opposition aux déclarations préalables déposées,
- la constatation de la désaffectation et du déclassement des voiries et des bassins d'infiltration et de rétention nécessaires à la réalisation du projet,
- l'obtention d'un permis de construire devenu définitif, déposé par la société Foncière du Montout,
- la signature par la société Foncière du Montout des promesses de vente des autres parcelles nécessaires pour la réalisation de son projet,
- la justification de l'obtention des financements nécessaires par la société Foncière du Montout ou par son éventuel substitué,
- la signature d'un contrat de conception-réalisation du programme de construction par la société Foncière du Montout ou par son éventuel substitué.

La vente est consentie sous les conditions résolutoires suivantes :

- de la non-réalisation du programme de construction par la société Foncière du Montout ou par son éventuel substitué, à savoir :
 - . d'un stade d'environ 60 000 personnes,
 - . de ses abords avec notamment environ 7 000 emplacements de stationnement,
 - . d'un centre d'entraînement et des installations correspondantes.
- de la non-acquisition par la société Foncière du Montout ou son éventuel substitué des autres parcelles nécessaires à la réalisation de son projet.

En cas de résolution de la vente, la Communauté urbaine serait en droit d'exiger, soit une remise en état du terrain, soit une prise en état du terrain et des bâtiments éventuellement construits, sous réserve que l'indemnisation, dont la valeur serait fixée par le service France domaine ou en cas de désaccord par un expert judiciaire, soit validée par le Bureau de la Communauté urbaine.

Dans le cas où la vente serait réalisée, la société Foncière du Montout ou toute personne morale contrôlée par le groupe Olympique lyonnais, sera propriétaire du bien et en aura la jouissance le jour de la signature de l'acte authentique, le prix de vente étant payable le même jour.

La promesse autorise la société Foncière du Montout ou son éventuel substitué à réaliser le déplacement de la canalisation de gaz et les travaux de terrassement, à ses frais, sous sa responsabilité et après obtention des déclarations ou autorisations nécessaires et, pour celles concernées, après déclassement des parcelles dépendant du domaine public. Dans le cas où la vente ne serait pas réalisée, la Communauté urbaine conservera le bénéfice des travaux de déplacement de la canalisation gaz sans indemnité.

En parallèle, la société Foncière du Montout ou son éventuel substitué s'engage à signer avec la Communauté urbaine toute convention de servitudes nécessaire au fonctionnement des équipements publics communautaires.

La réalisation de la promesse de vente aura lieu, soit par la signature de l'acte authentique de vente et par le paiement du prix dans le délai indiqué, soit par la levée d'option faite par la société Foncière du Montout ou son éventuel substitué, suivie par la signature de l'acte authentique, au plus tard dans les 15 jours suivant cette levée d'option. Dans le cas où l'une ou l'autre de ces deux conditions ne serait pas remplie, la promesse unilatérale de vente sera caduque et la Communauté urbaine disposera alors librement du bien concerné ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 7 avril 2011, figurant en pièce jointe ;

Vu le jugement du Tribunal administratif de Lyon du 10 janvier 2013 ;

DECIDE

1° - Approuve avec effet rétroactif au 18 avril 2011 la promesse unilatérale de vente conclue les 7 et 11 juillet 2011 entre la Communauté urbaine de Lyon et la société Foncière du Montout et portant sur les parcelles cadastrées suivantes :

- BI 1, BI 2, BI 3, BK 18, BK 20, BK 26 et BL 30, en totalité, qui dépendent du domaine privé,

- BI 4, BK 27, BK 51, BK 70, BK 71 et BK 75, pour partie pour chacune d'entre elles, qui dépendent du domaine privé,

- BK 46, BK 49, BK 52, BK 59, BK 73 et BK 76, en totalité, qui dépendent actuellement du domaine public,

- BK 43, BK 47, BK 69, BL 31 et d'une parcelle à cadastrer au droit de la parcelle BK 25, pour partie pour chacune d'entre elles, qui dépendent actuellement du domaine public. La partie de la parcelle BL 31, comportant les bassins des Ruffinières, fera l'objet d'une cession ultérieure dans les mêmes conditions que la présente vente à l'exception des conditions suspensives et résolutoires.

L'ensemble de ces parcelles situé sur le secteur Montout à Décines Charpieu représente une superficie d'environ 318 935 mètres carrés pour un montant de 40 € HT par mètre carré, soit un prix d'environ 12 757 400 € HT auquel s'ajoute la TVA sur la marge, d'un montant estimatif de 1 942 891,36 €, soit un montant global TTC estimé à 14 700 291,36 €.

Il est précisé que la société Foncière du Montout reste garante solidaire de son éventuel substitué.

2° - Autorise avec effet rétroactif au 18 avril 2011 la société Foncière du Montout ou toute personne morale contrôlée par le groupe Olympique lyonnais, à faire réaliser à ses frais et sous sa responsabilité le déplacement de la canalisation de gaz et les travaux de terrassement, dans les conditions définies par la promesse unilatérale de vente.

3° - Autorise avec effet rétroactif au 18 avril 2011 monsieur le Président à accomplir toutes démarches et à signer tout acte et document nécessaires à la poursuite et à la réalisation de la cession des terrains sus mentionnés, la cession pourra intervenir par un ou plusieurs actes, ainsi que les documents nécessaires à l'établissement des servitudes au profit des équipements publics communautaires.

4° - Approuve avec effet rétroactif au 18 avril 2011 l'imputation de la recette totale correspondante sur l'autorisation de programme globale :

- C2 - Maîtriser l'étalement urbain, valoriser les espaces naturels et agricoles, individualisée sur l'opération n° 1756, le 7 février 2011 pour la somme de 15 000 000 € en dépenses,

- C2 - Maîtriser l'étalement urbain, valoriser les espaces naturels et agricoles, individualisée sur l'opération n° 0240.

5° - Approuve avec effet rétroactif au 18 avril 2011 l'imputation de la somme à encaisser sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2011 - selon les écritures suivantes :

- produit de la cession : 6 824 473,43 € en recettes - compte 775100 - fonction 824, opération n° 1756,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 1 547 674,22 € en dépenses - compte 675 100 - fonction 824 - et en recettes - compte 211 100 - fonction 824, opération n° 1756,

- produit de la cession : 140 741,84 € en recettes - compte 775 100 - fonction 822 - opération n° 0240,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 10 415,08 € en dépenses - compte 675 100 - fonction 824 et en recettes - compte 211 100 - fonction 822, opération n° 0240,

- produit de la cession : 5 893 711,62 € en recettes - compte 775 100 - fonction 824, opération n° 0306,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 730 414,29 € en dépenses - compte 675 100 - fonction 824 - et en recettes - compte 211 800 - fonction 824 - opération n° 0306,

- produit de la cession : 1 841 364,47 € en recettes - compte 775 100 - fonction 824 - opération n° 1756,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 594 671,45 € en dépenses - compte 675 100 - fonction 824 - et en recettes - compte 213 200 - fonction 824 - opération n° 1756.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 12 février 2013.