



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **3 avril 2017**

Décision n° **CP-2017-1549**

commune (s) : Lyon 6°

objet : Plan de cession - Déclassement du domaine public d'un terrain bâti situé au 79, cours Vitton - Cession de ce bien, à titre onéreux, à la société Segimmo, du groupe Segeco Audit Service ou à une personne morale substituée à elle - Autorisation de dépôt de permis de démolir et de construire

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Laurent

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 24 mars 2017

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 04 avril 2017

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Képénékian, Eymard, Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet.

Absents excusés : MM. Galliano (pouvoir à M. Abadie), Passi, Crimier (pouvoir à Mme Laurent), Vesco (pouvoir à M. Bernard), Vincent (pouvoir à Mme Vullien), Mmes Rabatel, Piantoni.

Commission permanente du 3 avril 2017**Décision n° CP-2017-1549**

objet : **Plan de cession - Déclassement du domaine public d'un terrain bâti situé au 79, cours Vitton - Cession de ce bien, à titre onéreux, à la société Segimmo, du groupe Segeco Audit Service ou à une personne morale substituée à elle - Autorisation de dépôt de permis de démolir et 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 20 mars 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015 modifiée, 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 1.11, 1.1. et 1.23.

I - Contexte de la cession

La Métropole de Lyon est propriétaire d'un bien, situé au 79, cours Vitton, à Lyon 6°, à l'angle de la rue Louis Guérin et à proximité immédiate de la voie nouvelle Stalingrad Vitton et de la voie ferrée. Les locaux existants sur ce bien abritaient jusqu'alors le service voirie mobilité urbaine de la Métropole, en charge notamment de la maintenance des feux tricolores, qui a été relocalisé à Vénissieux.

Ainsi libéré, ce bien n'accueille plus d'activité et entre dans le plan de cession de la Métropole.

Le groupe Segeco, spécialisé dans l'expertise comptable et le conseil en gestion d'entreprise, a son siège à proximité au 170, rue Stalingrad. Cette entreprise est en pleine croissance. Elle rassemble aujourd'hui plus de 700 collaborateurs sur toute la France. Le bureau de Lyon constitue à présent le siège administratif et l'implantation principale du groupe avec plus de 200 collaborateurs. Le groupe souhaite ainsi s'agrandir et disposer d'un site permettant de soutenir son développement et d'augmenter ses effectifs.

La situation et les caractéristiques du tènement immobilier en question répondent à ces attentes.

II - Désignation du bien cédé

Il s'agit d'un terrain bâti composé de 3 parcelles d'une superficie globale d'environ 2 444 mètres carrés :

- la parcelle cadastrée AS 17, d'une superficie de 156 mètres carrés,
- la parcelle cadastrée AS 18, d'une superficie de 124 mètres carrés,
- un terrain d'une superficie d'environ 2 164 mètres carrés, issu de la parcelle cadastrée AS 16, de laquelle a été retirée la partie correspondant au trottoir et devant être classée dans le domaine public de voirie.

Il comprend :

- un bâtiment principal consistant en une maison patrimoniale à réhabiliter à usage de bureaux, composé d'un corps central en R+2 et de 2 ailes en R+1+greniers, d'une surface de plancher d'environ 645 mètres carrés, classé comme " élément bâti à préserver " au plan local d'urbanisme (PLU), à l'ouest du tènement et à l'alignement de la rue Louis Guérin,
- 2 bâtiments reliés entre eux, en mâchefer, à usage d'atelier et de hangar, au nord et à l'est du tènement,
- une cour intérieure permettant le stationnement, dont l'entrée est située cours Vitton, au sud du tènement.

III - Désaffectation et déclassement du bien

Préalablement à cette cession, il convient de constater la désaffectation et de déclasser du domaine public le terrain bâti désigné ci-dessus.

L'ensemble des services métropolitains consultés a émis un avis favorable à ce déclassement.

IV - Conditions de la cession

Le tènement ci-dessus décrit est proposé à la vente à la société Segimmo, du groupe Segeco Audit Service.

L'acquéreur prévoit de développer un programme immobilier à usage de bureaux :

- en conservant le bâtiment principal, qu'il réhabilitera,
- en démolissant les autres bâtiments,
- en construisant un nouveau bâtiment, d'une surface de plancher d'environ 4 592 mètres carrés.

Il a été négocié un prix de cession selon les termes suivants :

- 1 200 000 € pour le bâtiment principal conservé,
- 1 000 € par mètre carré de surface de plancher pour la réalisation du bâtiment à construire.

Sur la base de 4 592 mètres carrés pour le bâtiment à construire, le prix de vente estimatif est donc de 5 792 000 €, non assujetti à la TVA et conforme à l'avis de France domaine.

Ce prix sera actualisé, au jour de la signature de l'acte de vente, en fonction de la surface projetée, sur la base du dernier permis de construire ou de tout permis de construire modificatif obtenu, sachant que la surface du nouveau bâtiment à construire ne pourra être inférieure à 4 350 mètres carrés, représentant un prix plancher global de 5 550 000 €.

Il est prévu que toute augmentation de la surface de plancher dans les 10 ans suivant la signature de l'acte de vente, donnerait lieu au versement d'un complément de prix de 1 000 € par mètre carré, révisable annuellement selon l'indice du coût de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), avec une franchise sur les 100 premiers mètres carrés. Cette clause s'appliquerait à tout nouveau sous-acquéreur des biens.

Le site étant cédé en vue de l'extension et du transfert de son siège, il est prévu qu'au moins 4 000 mètres carrés de la surface de plancher seront occupés par le groupe Segeco à la livraison du programme.

Une faculté de substitution est possible au profit d'une personne morale, dont la société Segimmo serait l'associé majoritaire.

L'acquéreur aura la jouissance des biens de manière anticipée, à compter du jour de la signature de la promesse de vente. Il assurera toutes les prérogatives et obligations du propriétaire. Il pourra effectuer tous travaux préparatoires à la réalisation de son programme.

Outre les conditions suspensives habituelles, la réitération de la vente est conditionnée :

a) - au bénéfice des 2 parties : à l'obtention par l'acquéreur d'un permis de démolir et d'un permis de construire purgés de tout recours et conformes avec les orientations précédemment présentées,

b) - au bénéfice de l'acquéreur :

- . à l'absence de prescriptions archéologiques,
- . à l'obtention d'une étude géotechnique qui ne conclut pas à l'exigence de travaux particuliers et à l'obtention d'une étude du sol qui ne révèle pas une pollution de quelque nature que ce soit non révélée jusqu'alors et engendrant un surcoût supérieur à 150 000 € lié à l'évacuation des terres dans une décharge ou à la nécessité de fondations spéciales,
- . à un coût d'enlèvement et de déplacement du transformateur électrique existant sur le tènement qui serait supérieur à 100 000 €,
- . à l'obtention par l'acquéreur d'un ou plusieurs prêt lui permettant de financer son programme.

L'acquéreur prendra les biens en l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et fera son affaire de tous travaux nécessaires à la réalisation de son projet, notamment en ce qui concerne le désamiantage, la dépollution et la démolition.

La réitération de la vente est prévue au plus tard le 31 décembre 2017. Ce délai pourra être prorogé jusqu'au 30 juin 2018, dans le cas où les conditions suspensives ne seraient pas totalement réalisées.

V - Autorisation de dépôt d'un permis de démolir et d'un permis de construire

Le futur acquéreur souhaite déposer sa demande de permis de démolir ainsi que sa demande de permis de construire, sans attendre la signature de l'acte de vente, afin de permettre la réalisation de la condition suspensive précitée, d'obtenir rapidement ses autorisations d'urbanisme et de pouvoir commencer ses travaux dans un délai compatible avec la date de livraison souhaitée.

Il est donc proposé, par la présente décision, que la Métropole, en tant que propriétaire, autorise la société Segimmo ou le représentant qu'elle aura choisi à déposer toute demande d'urbanisme, en vue de la réalisation de son projet ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 14 mars 2017, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Prononce, après constatation de la désaffectation, le déclassement du domaine public métropolitain d'un terrain bâti d'environ 2 444 mètres carrés, situé au 79, cours Vitton à Lyon 6°.

2° - Approuve :

a) - la cession à la société Segimmo, du groupe Segeco Audit Service ou à une personne morale substituée ayant la société Segimmo comme associé majoritaire, au montant forfaitaire de 1 200 000 € pour le bâtiment principal conservé et de 1 000 € par mètre carré de surface de plancher, pour la réalisation du bâtiment à construire, soit sur la base de 4 592 mètres carrés pour le bâtiment à construire, un prix de vente estimatif de 5 792 000 €, non assujéti à la TVA, dudit terrain situé au 79, cours Vitton à Lyon 6°, dans le cadre du plan de cession,

b) - l'ajustement du prix à la hausse ou à la baisse, dans le cas où le bâtiment à construire aurait une surface de plancher supérieure ou inférieure à 4 592 mètres carrés, au montant de 1 000 € par mètre carré, sachant que sa surface ne pourra être inférieure à 4 350 mètres carrés, représentant un prix plancher global de 5 550 000 €,

c) - l'éventuel complément de prix, au montant de 1 000 € par mètre carré révisable annuellement selon l'indice du coût de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), pour toute augmentation de la surface de plancher par l'acquéreur ou ses éventuels sous-acquéreurs, avec une franchise sur les 100 premiers mètres carrés, dans les 10 ans suivant la signature de l'acte de vente,

d) - le transfert de jouissance anticipée des biens à compter du jour de la signature de la promesse de vente.

3° - Autorise :

a) - la société Segimmo ou le représentant qu'elle aura choisi à déposer une demande de permis de démolir et de permis de construire, sur le terrain précité. Cette autorisation ne vaut pas autorisation de commencer les travaux et ne préjuge en rien de la vente à intervenir,

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

4° - La recette correspondant à la valeur de la sortie du bien sera imputée sur les autorisations de programme globales P06 - Aménagements urbains et P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière, individualisées sur les opérations n° 0P06O0084, pour la somme de 35 930,23 € en dépenses et 71 860,47 € en recettes et n° 0P07O4497, le 30 janvier 2017, pour la somme de 10 000 000 € en dépenses.

5° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2017 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 5 792 000 € en recettes - compte 775 - fonctions 822 et 515,

- sortie estimée du bien du patrimoine métropolitain : 97 508,71 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 et en recettes - comptes 2112 et 2118 - fonction 01 - opérations n° 0P06O2751 et n° 0P07O2752.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 4 avril 2017.

.