

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU 02 FEVRIER 2023

Date de convocation du Conseil : 27 janvier 2023

Nombre de conseillers municipaux en exercice le jour de la séance : 35

Liste des délibérations affichée le : 9 février 2023

Présidente : Mme Laurence FAUTRA, Maire

Secrétaire : M. Hocine MANSERI

Présents : Mme FAUTRA, Maire, M. ALLOIN, Mme ZARTARIAN, M. DJORKAEFF, Mme MOULIN, M. AMOROS, Mme CLAMARON, M. MERCADER, Mme NABETH, M. SCHROLL, Mme PENARD, Adjoints, M. DA SILVA DIAS, Mme BOYADJIAN, M. MANSERI, Mme LEBLANC, M. GUESMIA, Mme DARRIEUMERLOU, M. DANIELIAN, Mme COCCO, M. VIZADES, Mme DELEUZE, M. BONET, M. THERRAS, Mme BATISTA, M. DESVERGNES, Mme ROUX-MOURADIAN, M. ARGANT, Mme CREDOZ, M. PASQUIER, Conseillers

Excusés : Mme PERRIN (procuration à Mme MOULIN), M. RABEHI (procuration à M. DJORKAEFF), Mme ASTIER (procuration à Mme ZARTARIAN), M. WANTERSTEN (procuration à M. ALLOIN),

Absents : M. ABRIAL, M. NAAMANE,

=====
Objet : Déclassement par anticipation et cession du domaine public cadastré AS 283 et AT 603 sises 1-3 rue Pégoud et 24 rue Marcellin Berthelot à Décines-Charpieu, dit Centre social Françoise Dolto au groupe immobilier CAPELLI

Mesdames, Messieurs,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment les articles L.2141-2 et L.3112-4,

VU la Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite Loi Sapin 2,

VU l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques,

VU l'avis des domaines n°2022-69275-48894 joint à la présente,

VU l'étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation annexée à la présente,

VU le plan de localisation joint à la présente,

VU l'avis de la commission Attractivité et développement économique en date du 23 janvier 2023,

CONSIDERANT que la Commune est propriétaire de l'unité foncière composée des parcelles cadastrées AS 283 (2 854 m²) et AT 603 (918 m²) situées au 1-3 rue Pégoud et 24 rue Marcelin Berthelot à Décines-Charpieu, d'une contenance totale de 3 772 m²,

CONSIDERANT que la propriété est actuellement à vocation de Centre social et d'un Etablissement d'Accueil du Jeune Enfant (EAJE),

CONSIDERANT que le Centre social Françoise Dolto et l'EAJE sont des services publics essentiels pour la population décinoise,

CONSIDERANT que l'état du bâti hébergeant ces deux services publics n'est plus adapté au regard des nécessités d'accueil du public dans des conditions satisfaisantes,

CONSIDERANT que, la Commune ayant la volonté de soutenir l'offre de logements, de dynamiser le commerce de proximité et de financer la reconstruction de ces services publics, elle a fait le choix de mettre en vente ce tènement à la suite de la réception du projet de Monsieur CAPELLI Christophe, Président et Directeur Général du Groupe CAPELLI,

CONSIDERANT que le projet d'aménagement proposé sur le site 1-3 rue Pégoud et 24 rue Marcelin Berthelot, à savoir une surface de plancher de 5 382 m² de logements, de 312 m² de service, soit environ 85 logements dit « libres » et 4 cellules de services, et environ 121 places de stationnement en sous-sol, permettra de développer une offre de logements qualitative en centralité et une offre de services attractive, et que toute demande de mètre carré de surface de plancher supplémentaire donnera lieu à une valorisation de 920 €/m²,

CONSIDERANT que, ce site étant classé dans le domaine public de la Ville de Décines-Charpieu, il doit être déclassé pour permettre la réalisation de cette opération,

CONSIDERANT qu'en principe, le déclassement doit constater qu'un bien appartenant à une personne publique n'est plus affecté à un service public, que selon ce principe, le déclassement n'intervient que lorsque le bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage du public,

CONSIDERANT néanmoins que l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques prévoit une dérogation à ce principe, avec la possibilité d'un déclassement anticipé,



CONSIDERANT qu'il est donc opportun de procéder au déclassement du domaine public communal de cette parcelle par anticipation, et permettre ainsi que le projet de reconstruction se réalise dans les délais souhaités tout en assurant la continuité du service public,

CONSIDERANT que dans le cadre de cette procédure, une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation a été établie et demeure annexée à la présente délibération,

CONSIDERANT que la désaffectation devra être constatée par une nouvelle délibération du Conseil Municipal dès lors qu'elle sera effective et ce dans un délai maximal de 6 ans, soit en février 2029 au maximum, et que la cession sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai imparti,

CONSIDERANT que, le bien étant affecté à un usage du service public jusqu'à la libération des locaux, il sera conclu un bail précaire annexé à l'acte de vente d'une durée de 36 mois, et dont le montant, convenu entre les parties compte tenu du montage retenu, sera de 600 € HT par mois,

CONSIDERANT que l'acte de vente du foncier devra prévoir les conditions financières et factuelles en cas de résolution de la vente, à savoir la restitution du prix de vente et les pénalités qui s'élèveront à 50 000 €/HT, le retour du bien dans le domaine public et la remise en état du bien,

EN CONSEQUENCE, il est demandé au Conseil Municipal de :

- **PRONONCER** le déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles cadastrées AS 283 (2 854 m²) et AT 603 (918 m²) situées au 1-3 rue Pégoud et 24 rue Marcelin Berthelot à DECINES-CHARPIEU
- **DIRE** que la désaffectation des équipements publics susvisés est différée, dans les conditions décrites ci-dessus, pour permettre d'assurer la continuité du service public,
- **APPROUVER** la cession des parcelles susvisées, au Groupe CAPELLI ou toute société s'y substituant, au prix de 5 010 000,00 € payable à la signature de l'acte, sous les conditions suspensives spécifiques en la matière (obtention des autorisations administratives nécessaires pour la construction purgées de tous recours, et les conditions résolutoires liées à la cession effective lors de la constatation de la désaffectation matérielle dans un délai maximal de 6 ans),
- **DECIDER** que l'acte relatif à cette opération sera dressé en l'étude UP' Notaires sise 2 rue Silvin à Décines-Charpieu,
- **AUTORISER** Madame le Maire à prendre toutes les mesures et autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de cette vente ou, en cas d'empêchement autoriser Madame ZARTARIAN ou Monsieur AMOROS,

- **AUTORISER** Madame le Maire à signer l'avant-contrat de cession et tous les documents nécessaires à cette vente ou, en cas d'empêchement autoriser Madame ZARTARIAN ou Monsieur AMOROS,
- **AUTORISER** Madame le Maire à réitérer dans les meilleurs délais tout avant-contrat par acte authentique ou, en cas d'empêchement autoriser Madame ZARTARIAN ou Monsieur AMOROS,
- **AUTORISER** Madame le Maire à signer tout document en lien avec la présente ou, en cas d'empêchement, autoriser Madame ZARTARIAN ou Monsieur AMOROS à signer tout acte s'y rapportant.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRES EN AVOIR DELIBERE,


A LA MAJORITE,

APPROUVE LES PROPOSITIONS DU MAIRE.

POUR	29 - Mme FAUTRA, M. ALLOIN, Mme ZARTARIAN, M. DJORKAEFF, Mme MOULIN, M. AMOROS, Mme CLAMARON, M. MERCADER, Mme NABETH, M. SCHROLL, Mme PENARD, M. DA SILVA DIAS, Mme BOYADJIAN, M. MANSERI, Mme LEBLANC, M. GUESMIA, Mme DARRIEUMERLOU, M. DANIELIAN, Mme PERRIN (par procuration), M. RABEHI (par procuration), Mme COCCO, M. VIZADES, Mme DELEUZE, M. BONET, Mme ASTIER (par procuration), M. THERRAS, Mme BATISTA, M. WANTERSTEN (par procuration), Mme CREDOZ,
CONTRE	3 - M. DESVERGNES, Mme ROUX-MOURADIAN, M. ARGANT
ABSTENTION	1 - M. PASQUIER

.....
 POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS.

Madame le Maire,



L. FAUTRA

En cas de contestation, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.