

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 25 septembre 2023

Délibération n° 2023-1920

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Fons

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Carnot-Parmentier lot B - Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) Saint-Fons - Acquisition, à titre onéreux, de terrains nus et arasés situés 54 rue Carnot et 45 rue Parmentier et appartenant à l'office public de l'habitat (OPH) Lyon Métropole habitat

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Monsieur Benjamin Badouard

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 8 septembre 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Chihi, M. Cochet, Mme Coin, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Crédoz, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, M. Haon, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, M. Vullierme, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : M. Charriot (pouvoir à Mme Sarselli), M. Cohen (pouvoir à M. Quiniou), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), Mme Corsale (pouvoir à M. Gascon), Mme Crespy (pouvoir à M. Petit), M. Devinaz (pouvoir à Mme Reveyrand), Mme Edery (pouvoir à Mme Sechaud), M. Geourjon (pouvoir à Mme Sibeud), M. Marion (pouvoir à Mme Popoff), Mme Nachury (pouvoir à M. Lassagne).

Conseil du 25 septembre 2023**Délibération n° 2023-1920**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Fons

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Carnot-Parmentier lot B - Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) Saint-Fons - Acquisition, à titre onéreux, de terrains nus et arasés situés 54 rue Carnot et 45 rue Parmentier et appartenant à l'office public de l'habitat (OPH) Lyon Métropole habitat

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 6 septembre 2023, exposant ce qui suit :

I - Contexte de l'acquisition

Le quartier Carnot Parmentier, situé dans le prolongement est du centre-ville de Saint-Fons, compte 773 logements et accueille près de 1 700 habitants. Il est compris dans le périmètre plus large du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Arsenal Carnot Parmentier.

Ce quartier a été identifié comme site d'intérêt régional par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Ainsi, un NPNRU a été approuvé par délibération du Conseil n° 2019-3801 du 30 septembre 2019.

Par délibération du Conseil n° 2016-1384 du 11 juillet 2016, la Métropole de Lyon a approuvé les objectifs du projet urbain à conduire sur le secteur du quartier Carnot Parmentier et, sur le fondement des articles L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, décidé de l'ouverture de la concertation préalable à la création de la ZAC Carnot-Parmentier.

Aux termes de la délibération du Conseil n° 2017-1842 du 6 mars 2017, il a été décidé de l'extension du périmètre de la concertation préalable afin de prendre en compte diverses réflexions portant, notamment, sur la liaison entre le quartier Carnot Parmentier et le centre-ville, ainsi que sur l'articulation du projet urbain avec le site du stade Carnot.

La création de la ZAC Carnot-Parmentier, par délibération du Conseil n° 2017-2021 du 11 septembre 2017, a pour objectif de conduire, sur ce secteur, la création d'une trame viaire raccordée au réseau existant pour ouvrir le quartier sur la ville, de diversifier l'habitat par la démolition et la reconstruction de logements et la résidentialisation de 280 logements, de renforcer les équipements publics avec la démolition-reconstruction du groupe scolaire en cœur de quartier et la mise en valeur du complexe sportif et du théâtre mais aussi de recomposer et requalifier les espaces publics et privés pour lier l'ambiance végétale du quartier qui jouxte celui du secteur des Balmes.

Par délibération du Conseil n° 2017-2021 du 11 septembre 2021, il a été approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Carnot-Parmentier, la création de la ZAC Carnot-Parmentier ainsi que la poursuite de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement du quartier Carnot Parmentier à Saint-Fons.

Par délibération du Conseil n° 2017-2022 du 11 septembre 2017, il a été approuvé le dossier de création de la ZAC Carnot-Parmentier, la création de ladite ZAC, le programme global prévisionnel des constructions, ainsi que la charte nationale des ÉcoQuartiers.

Aux termes de cette délibération, il a, également, été décidé d'exclure les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du champ d'application de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement.

Il résulte de cette délibération la définition du périmètre de la ZAC ainsi rédigé :

"Le périmètre de la ZAC, sur une superficie de 12 hectares environ, est délimité :

- *au nord, par les rues Carnot, Paul Vaillant Couturier et Danielle Casanova,*
- *à l'ouest, par l'avenue Albert Thomas,*
- *au sud, par les rues Parmentier, Jules Ferry, de Verdun et l'avenue Antoine Gravallon,*
- *à l'est, par le site du stade Carnot."*

L'aménagement de la ZAC est conduit en régie directe par la Métropole.

Le programme prévisionnel des constructions se décompose en 2 phases comme suit :

- phase 1 - 39 000 m² de surface de plancher (sdp) :

- . habitat : démolition de 344 logements et construction d'environ 520 logements sur le principe de mixité programmatique,
- . commerces de proximité : implantation d'une offre commerciale,
- . équipements de superstructures : démolition du groupe scolaire Parmentier et reconstruction d'un groupe scolaire dans le périmètre de la ZAC ;

- phase 2 - 15 000 m² de sdp :

- . démolition de 149 logements et construction d'environ 230 logements supplémentaires,
- . réaménagement de l'espace public.

Par délibération du Conseil n° 2021-0718 du 27 septembre 2021, il a été approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Carnot-Parmentier, le projet de programme des équipements publics et le bilan financier prévisionnel de l'opération, ainsi que la participation d'équilibre de la Métropole et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

Suite à la démolition de cet ensemble immobilier et conformément à la convention ANRU, la Métropole souhaite se porter acquéreur du lot B, appartenant à l'OPH Lyon Métropole habitat, en vue de procéder à la réalisation des aménagements publics à l'intérieur de la ZAC.

II - Désignation du bien acquis

Le lot B, objet de la présente délibération, consiste en un terrain nu d'une emprise d'environ 11 862 m² sur lequel un ensemble immobilier de 168 logements sociaux a été démoli, situé sur les parcelles cadastrées AE 703 et AE 704, 54 rue Carnot et AE 227, 45 rue Parmentier à Saint-Fons.

Cette emprise a fait l'objet d'un document modificatif du parcellaire dressé par le cabinet Perraud, géomètre-expert à Lyon, vérifié et numéroté par le service du cadastre le 19 avril 2023 sous le numéro 714, qui sera à publier et par lequel la parcelle AE 696 a été divisée en parcelles AE 703 et AE 704.

Un bornage fixant les limites du terrain a été effectué par monsieur Laurent Guillet, géomètre-expert à Lyon. Toutefois, dans l'attente de l'établissement d'un procès-verbal de bornage confirmant les limites de propriété entre la parcelle anciennement cadastrée AE 696 dont sont issues les parcelles AE 703 et 704, et la parcelle AE 228 propriété de la société Batigère Rhône-Alpes, l'OHP Lyon Métropole habitat a conclu le 22 juillet 2021 une convention de servitude d'ancrage de clôture avec la société Batigère Rhône-Alpes. Aux termes du procès-verbal de bornage du 24 août 2021, le mur séparatif a été reconnu comme appartenant en pleine propriété à la société Batigère Rhône-Alpes. La servitude d'ancrage de la clôture devra donc être réitérée par notaire.

III - Conditions de l'acquisition

1°- Le prix

Aux termes d'un acte authentique, l'OPH Lyon Métropole habitat cède à la Métropole le terrain désigné ci-dessus, pour un montant de 676 134 € HT auquel se rajoute la TVA au taux de 20 % d'un montant de 135 226,80 €, soit un montant total de 811 360,80 € TTC.

2°- Les modalités de l'acquisition

Suite à la démolition de l'ensemble immobilier par l'OPH Lyon Métropole habitat, il a été convenu, entre les parties, que les gravats soient réemployés dans le cadre des aménagements publics de la ZAC, dans un souci de limitation des déchets et, ainsi, permettre la valorisation des matériaux de déconstruction. À cet effet, les parties ont convenu d'une convention d'autorisation d'accès et d'abandon de concassé.

Les conditions de remise des terrains et de qualité environnementale des sols sont encadrées par les conditions de l'annexe B1 de la convention NPNRU du 22 janvier 2020 ;

Vu les termes de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État du 13 juin 2023, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve l'acquisition, par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant de 676 134 € HT auquel se rajoute la TVA à hauteur de 20 % pour un montant de 135 226,80 €, soit un montant total de 811 360,80 € TTC, d'un terrain nu contenant des gravats, d'une superficie d'environ 11 862 m² sur les parcelles cadastrées AE 703 AE 704 situées 54 rue Carnot et AE 227 située 45 rue Parmentier à Saint-Fons et appartenant à l'OPH Lyon Métropole habitat, dans le cadre de la ZAC Carnot-Parmentier.

2° - Autorise le Président de la Métropole à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette acquisition.

3° - La dépense totale correspondante sera imputée sur l'autorisation d'engagement globale P17 - Politique de la ville, individualisée le 27 septembre 2021, pour un montant de 23 100 000 € en dépenses et de 6 678 859 € en recettes à la charge du budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe sur l'opération n° 4P017O5387.

4° - Le montant à payer sera imputé sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercice 2023 - chapitre 011 pour un montant de 811 360,80 € correspondant au prix de l'acquisition et de 10 710 € au titre des frais estimés d'acte notarié.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 26 septembre 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230925-309597-DE-1-1 Date de télétransmission : 26 septembre 2023 Date de réception préfecture : 26 septembre 2023
