

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **13 octobre 2014**

Décision n° **B-2014-0372**

commune (s) : Lyon 8°

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz nord - Cession, à la société SEMCODA, d'un terrain nu formant le lot n° 22, issu des parcelles cadastrées AN 269, AN 271 et AN 272, situé avenue Jean Mermoz, rue Capitaine Elisabeth Boselli et promenade Andrée Dupeyron - Autorisation donnée à la SEMCODA de déposer une demande de permis de construire sur ce lot

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Crimier

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 6 octobre 2014

Secrétaire élu : Madame Claire Le Franc

Compte-rendu affiché le : mardi 14 octobre 2014

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, M. Bret, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Philip, Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Charles, Brumm, Brachet, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, MM. Claisse, Lung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Rivalta, Rousseau, Desbos, Chabrier, Gouverneyre, Longueval.

Absents excusés : MM. Da Passano (pouvoir à M. Claisse), Le Faou (pouvoir à M. Abadie), Mme Geoffroy (pouvoir à Mme Picot), M. Colin (pouvoir à Mme Vullien), Mme Laurent (pouvoir à M. Kimelfeld), M. Vincent (pouvoir à M. Rousseau).

Absents non excusés : M. Lebuhotel.

Bureau du 13 octobre 2014**Décision n° B-2014-0372**

commune (s) : Lyon 8°

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz nord - Cession, à la société SEMCODA, d'un terrain nu formant le lot n° 22, issu des parcelles cadastrées AN 269, AN 271 et AN 272, situé avenue Jean Mermoz, rue Capitaine Elisabeth Boselli et promenade Andrée Dupeyron - Autorisation donnée à la SEMCODA de déposer une demande de permis de construire sur ce lot**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 30 septembre 2014, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2014-0006 du 23 avril 2014, 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 1.15.

Dans le cadre de la politique de la ville, une opération de renouvellement urbain (ORU) a été décidée en 2004 pour le quartier Mermoz nord, dans la continuité des restructurations engagées sur le secteur sud et en liaison avec les opérations de démolition du viaduc et d'aménagement de l'avenue Jean Mermoz.

L'ensemble immobilier de Mermoz nord, qui appartenait alors dans sa totalité à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, constituait un site enclavé de 7 hectares, présentant de grands immeubles collectifs aux logements inadaptés et vétustes et des aménagements extérieurs vieillissants.

L'enjeu principal de l'opération d'aménagement est de contribuer à l'ouverture du quartier sur le reste de la ville, avec comme priorités :

- la création de voies nouvelles et le réaménagement des voies existantes permettant de désenclaver le quartier,
- la redéfinition des espaces publics et l'aménagement de leurs limites, avec la création d'un mail piéton est-ouest, l'aménagement d'un espace public au cœur du quartier, le réaménagement du Clos Rigal et la réalisation d'un verger collectif,
- la redéfinition des emprises constructibles après démolition de 320 logements permettant la construction d'environ 360 logements et la réhabilitation de 170 autres,
- la diversification du parc immobilier, avec 47 % de logements libres contre aucun actuellement, l'élargissement des formes d'habitat, ainsi que le développement des activités tertiaires au droit des espaces publics majeurs pour assurer la mixité urbaine.

Une zone d'aménagement concerté (ZAC), dénommée Mermoz nord a donc été créée en 2006 sur un périmètre défini par la rue du Professeur Ranvier, la rue Genton et l'avenue Jean Mermoz. Cette ZAC est réalisée en régie directe.

Les objectifs poursuivis se sont concrétisés en 2007 par la signature d'une convention entre la Communauté urbaine de Lyon, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), la Ville de Lyon, la Région Rhône-Alpes, le Département du Rhône, l'Etat, la Foncière Logement, l'OPH Grand Lyon habitat et la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

La Communauté urbaine a procédé aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de ce projet.

Elle se propose dorénavant de réaliser les cessions foncières des différents lots créés dans la ZAC.

La présente décision concerne la cession du lot n° 22 à la Société d'économie mixte de construction du département de l'Ain (SEMCODA). Il s'agit d'un lot d'environ 814 mètres carrés, issu des parcelles cadastrées AN 269, AN 271 et AN 272. Ce lot est affecté d'une surface de plancher constructible minimum de 1 771 mètres carrés et maximum de 1 911 mètres carrés.

L'acquéreur a, sur ce lot, le projet de réaliser un ensemble immobilier de 23 logements, des places de stationnement et des locaux d'activité développant une surface de plancher globale de 1 771 mètres carrés dont 1 676 réservés au logement et 95 réservés à l'activité. Cet ensemble est composé des 2 immeubles suivants avec des emplacements de stationnement en sous-sol :

- un immeuble comprenant un rez-de-chaussée, 4 étages et un attique double, qui sera situé à l'angle de l'avenue Jean Mermoz et de la rue Capitaine Elisabeth Boselli,

- un immeuble comprenant un rez-de-chaussée et 4 étages, qui sera situé à l'angle de la rue Capitaine Elisabeth Boselli et de la future promenade Andrée Dupeyron.

L'acquéreur a l'obligation de déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 mois à compter de la signature de la promesse de vente et de réaliser la construction du projet dans un délai de 24 mois à compter de la signature de l'acte de vente, sauf événements exceptionnels énumérés dans la promesse.

Par la présente décision, l'acquéreur est autorisé à déposer une demande de permis de construire sur ce lot.

Il est prévu, afin de favoriser la mixité sociale et de permettre l'accession à la propriété de personnes disposant de revenus modestes, que la Communauté urbaine vende le lot concerné à un prix inférieur à celui normalement admis sur ce secteur. C'est pourquoi, afin de s'assurer que cet effort économique n'entraînera aucune spéculation financière qui détournerait l'objectif d'intérêt général poursuivi, il a été conclu qu'il serait établi une clause dite anti-spéculative.

Ainsi, dans un délai de 7 ans, dans le cas où un futur acquéreur d'un logement revendrait celui-ci à un prix supérieur à celui de son acquisition, il serait redevable à la Communauté urbaine d'une partie de l'effort que celle-ci a consenti lors de la vente à la SEMCODA.

Pour mettre en œuvre cette clause et pour calculer le montant du remboursement éventuel, en prenant en compte le fait que le prix de référence sur ce secteur est à ce jour, d'après une estimation effectuée à partir des transactions récentes, de 3 725 € TTC par mètre carré de surface habitable hors parking, il a été, dans ce cas, retenu la formule suivante :

part remboursée = (prix de vente du logement TTC - prix de référence) x surface habitable x 50 %

En fonction de ces données, il a été conclu, entre les parties, que le prix de vente de ce lot serait fixé à la somme forfaitaire de 329 060 € HT, auquel se rajoute la TVA calculée sur la totalité du prix, au taux actuel de 5,5 %, représentant 18 098,30 €, soit un montant TTC de 347 158,30 €.

Un complément de prix serait versé dans le cas où la surface de plancher réelle, déterminée par le permis de construire obtenu et les éventuels permis de construire modificatifs, serait supérieure à 1 681 mètres carrés pour la part réservée au logement et à 100 mètres carrés pour la part réservée aux locaux d'activité. Dans ce cas, tout mètre carré supplémentaire de surface de plancher majorerait le prix de vente sur la base de 185 € HT par mètre carré concernant le logement et de 200 € HT par mètre carré concernant l'activité. En revanche, s'il devait être finalement construit moins de 1 771 mètres carrés, la somme forfaitaire indiquée ci-dessus ne serait pas modifiée, celle-ci constituant un prix plancher.

Dans le cas où toutes les conditions suspensives seraient réalisées et où plus rien ne s'opposerait à la vente, la réitération de la promesse par la signature de l'acte authentique interviendrait au plus tard le 31 mars 2015.

De plus, il est prévu, dans la promesse, l'autorisation donnée à l'acquéreur de réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, les études sur le terrain et sous le sol, nécessaires à la préparation de la réalisation du programme immobilier projeté ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 18 juillet 2014, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la cession à la SEMCODA, pour un montant de 329 060 € HT, auquel se rajoute la TVA, au taux actuel de 5,5 %, représentant 18 098,30 €, soit un montant TTC de 347 158,30 €, d'un terrain nu formant le lot n° 22 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz nord, issu des parcelles cadastrées AN 269, AN 271 et AN 272, d'une surface d'environ 814 mètres carrés, situé avenue Jean Mermoz, rue Capitaine Elisabeth Boselli et promenade Andrée Dupeyron à Lyon 8°,

b) - l'éventuel complément de prix, d'un montant de 185 € HT par mètre carré de surface de plancher pour le logement et de 200 € HT par mètre carré pour les locaux d'activité, dans le cas où celle obtenue, sur la base du permis de construire délivré ou de tout permis de construire modificatif ultérieur, serait supérieure à 1 681 mètres carrés pour le logement et à 100 mètres carrés pour les locaux d'activité,

c) - la clause anti-spéculative intégrée à la promesse, représentant la moitié de la différence entre le prix de référence sur le secteur, soit 3 725 € TTC par mètre carré de surface habitable hors parking et le prix de revente d'un logement par un futur acquéreur, dans le cas où celui-ci vendrait son bien dans le délai de 7 ans suivant son acquisition.

2° - Autorise la SEMCODA à déposer une demande de permis de construire sur ce lot, en vue de la réalisation de son programme immobilier. Cette autorisation ne vaut pas autorisation de commencer les travaux et ne préjuge en rien de la cession à intervenir.

3° - Autorise 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 l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée sur l'opération n° 4P06O1388, le 11 janvier 2010 pour la somme de 24 622 000 € en dépenses et 17 019 377,17 € en recettes.

5° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie direct (BAOURD) - exercice 2014 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 329 060 € en recettes - compte 7015 - fonction 824,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 146 520 € en dépenses - compte 71355 - fonction 01 - et en recettes - compte 3555 - fonction 01.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 14 octobre 2014.