

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **4 novembre 2013**

Décision n° **B-2013-4671**

commune (s) : Lyon 8°

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz Nord - Cession, à la Société George V Rhône Loire Auvergne, d'un terrain nu formant le lot n° 12, issu de la parcelle cadastrée AN 272, situé avenue Jean Mermoz - Autorisation de dépôt d'une demande de permis de construire sur ce terrain

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 28 octobre 2013

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 5 novembre 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Da Passano, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bouju, Vesco, Rivalta, Julien-Laferrière, Sangalli.

Absents excusés : M. Reppelin (pouvoir à M. Abadie), Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Passi), MM. Buna, Philip (pouvoir à Mme Besson), Mme Pédrini (pouvoir à M. Darne J.), MM. Arrue, Bernard R. (pouvoir à Mme Vullien), Mmes Peytavin (pouvoir à M. Charrier), Frih (pouvoir à M. Claisse).

Absents non excusés : MM. Daclin, Charles, Sécheresse, Mmes Dognin-Sauze, Laurent, MM. Assi, David G., Lebuhotel.

Bureau du 4 novembre 2013**Décision n° B-2013-4671**

commune (s) : Lyon 8°

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz Nord - Cession, à la Société George V Rhône Loire Auvergne, d'un terrain nu formant le lot n° 12, issu de la parcelle cadastrée AN 272, situé avenue Jean Mermoz - Autorisation de dépôt d'une demande de permis de construire sur ce terrain**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 23 octobre 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 1.13.

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, 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.

Le groupe Nexity a été désigné lauréat pour l'attribution des lots n° 12 et 25 de la ZAC, à l'issue d'une consultation organisée en 2012 par la Communauté urbaine.

La présente décision concerne la cession du lot n° 12. Il s'agit d'un lot d'environ 939 mètres carrés issu de la parcelle cadastrée AN 272. Ce lot est affecté d'une surface de plancher constructible maximum de 2 025 mètres carrés représentant 1 875 mètres carrés pour le logement et 150 mètres carrés pour les locaux d'activité ou de commerce.

Aux termes du compromis, ce lot sera vendu à la société George V Rhône Loire Auvergne, société par actions simplifiée à associé unique, celui-étant la société Nexity Régions VI, ou à toute personne se substituant.

L'acquéreur a, sur ce lot, le projet de réaliser un ensemble immobilier de 28 logements et des locaux d'activité ou de bureaux développant une surface de plancher globale de 1 850 mètres carrés au minimum. Cet ensemble est composé de 2 immeubles suivants avec des emplacements de stationnement en sous-sol :

- un immeuble comprenant un rez-de-chaussée à usage mixte d'habitation et de commerce, de bureaux ou d'activités artisanales et 5 étages à usage d'habitation représentant 16 logements, qui sera situé à l'angle de l'avenue Jean Mermoz et de la rue Commandant Caroline Aigle,

- un immeuble comprenant un rez-de-chaussée et 4 étages à usage d'habitation représentant 12 logements, qui sera situé à l'angle de la rue Commandant Caroline Aigle 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.

Afin de respecter le calendrier établi, il est proposé, par la présente décision, d'autoriser sans délai l'acquéreur à déposer sa demande de permis de construire.

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 société George V Rhône Loire Auvergne.

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 :

$$\text{part remboursée} = (\text{prix de référence} - \text{prix de revente}) \times 50 \%$$

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 672 461 € HT, auquel se rajoute la TVA calculée sur la totalité du prix, au taux actuel de 19,6 %, représentant 131 802,36 €, soit un montant TTC de 804 263,36 €.

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 1 780 mètres carrés pour la part réservée au logement. Dans ce cas, tout mètre carré supplémentaire de surface de plancher réservé au logement majorerait le prix de vente sur la base de 363 € HT par mètre carré. En revanche, s'il devait être finalement construit moins de 1 780 mètres carrés pour la part réservée au logement, la somme forfaitaire indiquée ci-dessus ne serait pas modifiée, celle-ci constituant un prix plancher.

Il est prévu, toujours en lien avec cet objectif de mixité sociale, que l'acquéreur commercialise au moins 70 % des surfaces habitables des logements à un prix de vente moyen ne devant pas dépasser le plafond pour l'accession abordable permettant de bénéficier de la TVA à taux réduit, soit à ce jour 2 780 € HT par mètre carré de surface utile, correspondant au plafond réglementaire, à des personnes faisant de leur logement leur résidence principale pendant 7 ans à partir de leur acquisition.

En cas de non respect de cette clause, l'acquéreur se verrait infligée une pénalité destinée à rembourser la Communauté urbaine de l'aide au foncier qu'elle apporte, qui correspondrait à la différence entre le prix de vente des logements ne respectant pas cet engagement et le seuil de 3 000 € TTC par mètre carré de surface habitable considéré comme le montant de l'accession abordable dans le secteur.

Parmi les conditions suspensives intégrées dans la promesse, figure, outre la situation hypothécaire et l'obtention d'un permis de construire devenu définitif, une condition liée à la pré-commercialisation, devant représenter au minimum 40 % du montant prévisionnel total de la vente du programme immobilier globalisant les lots n° 12 et 25.

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 octobre 2014.

De plus, il est prévu, dans la promesse, l'autorisation donnée à l'acquéreur d'installer un espace de vente et des panneaux de commercialisation sur le terrain ainsi que l'autorisation 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 21 octobre 2013, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la cession à la société George V Rhône Loire Auvergne, ou toute personne se substituant, pour un montant de 672 461 € HT, auquel se rajoute la TVA calculée sur la totalité du prix, au taux actuel de 19,6 %, représentant 131 802,36 €, soit un montant TTC de 804 263,36 €, d'un terrain nu formant le lot n° 12 de la ZAC Mermoz Nord, issu de la parcelle cadastrée AN 272, d'une surface d'environ 939 mètres carrés, situé avenue Jean Mermoz à Lyon 8°,

b) - l'éventuel complément de prix, d'un montant de 363 € HT par mètre carré de surface de plancher, dans le cas où celle obtenue dans la part réservée au logement, sur la base du permis de construire délivré ou de tout permis de construire modificatif ultérieur, serait supérieure à 1 780 mètres carrés,

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,

d) - l'obligation pour l'acquéreur, sous réserve d'une pénalité, qu'il commercialise au moins 70 % des surfaces habitables des logements à un prix de vente moyen ne devant pas dépasser 2 780 € HT par mètre carré de surface utile, à des personnes faisant de leur logement leur résidence principale pendant 7 ans à partir de leur acquisition.

2° - **Autorise** la société George V Rhône Loire Auvergne à déposer une demande de permis de construire sur le lot n° 12 de la ZAC Mermoz, décrit ci-dessus. 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 21 792 000 €.

5° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie direct (BAOURD) - exercice 2013 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 672 461 € en recettes - compte 7015 - fonction 824,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 169 020 € 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 : 5 novembre 2013.