

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **8 septembre 2014**

Décision n° **B-2014-0265**

commune (s) : Lyon 8°

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz nord - Cession, à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, de 2 terrains nus formant le lot n° 21, issu des parcelles cadastrées AN 269 et AN 272 et le lot n° 26, issu des parcelles cadastrées AN 269, AN 271 et du domaine public déclassé, situés rue Capitaine Élisabeth Boselli

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 1er septembre 2014

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : mardi 9 septembre 2014

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mme Vessiller, MM. Vesco, Vincent, Rivalta, Rousseau, Desbos, Gouverneyre, Longueval.

Absents excusés : Mme Geoffroy (pouvoir à Mme Guillemot), M. Brachet (pouvoir à M. Le Faou), Mme Cardona (pouvoir à M. Abadie), M. Chabrier.

Absents non excusés : Mme Frih, M. Lebuhotel.

Bureau du 8 septembre 2014**Décision n° B-2014-0265**

commune (s) : Lyon 8°

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz nord - Cession, à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, de 2 terrains nus formant le lot n° 21, issu des parcelles cadastrées AN 269 et AN 272 et le lot n° 26, issu des parcelles cadastrées AN 269, AN 271 et du domaine public déclassé, situés rue Capitaine Élisabeth Boselli**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 27 août 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 l'article 1.1.

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.

Les lots n° 21 et 26 de la ZAC ont été attribués à l'OPH Grand Lyon habitat, dans le but d'établir un programme de logements en locatif social.

La présente décision concerne leur cession à ce même office.

Le lot n° 21 a une superficie d'environ 896 mètres carrés. Il est issu des parcelles cadastrées AN 269 et AN 272. Il est situé entre la rue du Capitaine Elisabeth Boselli à l'est, la promenade Andrée Dupeyron au nord, l'avenue Jean Mermoz au sud et le lot n° 12 à l'ouest. Ce lot est affecté d'une surface de plancher constructible minimum de 1 984 mètres carrés dont 1 821 affectés au logement et 163 à l'activité et d'une surface de plancher maximum de 2 271 mètres carrés dont 2 091 affectés au logement et 180 à l'activité.

Le lot n° 26 a une superficie d'environ 1 023 mètres carrés. Il est issu des parcelles cadastrées AN 269 et AN 271 et d'une parcelle issue du domaine public, déclassée par décision n° B-2013-4678 du Bureau du 4 novembre 2013. Il est situé entre la rue du Capitaine Elisabeth Boselli à l'ouest, la promenade Andrée Dupeyron au sud, la rue du Professeur Ranvier au nord-est et le lot n° 28 au sud-est. Ce lot est affecté d'une surface de plancher constructible minimum de 2 492 mètres carrés affectés au logement et d'une surface de plancher maximum de 2 515 mètres carrés affectés au logement.

L'acquéreur a, sur ces lots, le projet de réaliser un ensemble immobilier de 55 logements et des locaux d'activité développant une surface de plancher globale de 4 476 mètres carrés, dont 4 313 réservés au logement et 163 réservés à l'activité, répartis de la façon suivante :

- le lot n° 21 consiste en 2 immeubles reliés l'un à l'autre et disposant d'une cage d'escalier commune. Ils comportent un sous-sol unique et 5 étages plus attiques sur rez-de-chaussée. L'ensemble comprend 22 logements représentant 1 821 mètres carrés de surface de plancher, des locaux d'activité représentant 163 mètres carrés de surface de plancher et 16 places de stationnement. Les espaces verts représentent environ 295 mètres carrés avec 6 arbres de haute tige,

- le lot n° 26 consiste en 2 immeubles. Ils comportent un sous-sol unique et 5 étages sur rez-de-chaussée. L'ensemble comprend 33 logements représentant 2 492 mètres carrés et 18 places de stationnement. Les espaces verts représentent environ 364 mètres carrés avec 7 arbres de haute tige.

Afin de réaliser des espaces verts en cœur d'îlot, il sera créé une servitude réciproque entre le lot n° 12 et le lot n° 21, d'une part, et le lot n° 26 et le lot n° 28, d'autre part, afin d'assurer le maintien et l'entretien de ces espaces verts.

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.

Il est rappelé que le Bureau de la Communauté urbaine a, par décision n° B-2013-4685 du 4 novembre 2013, autorisé l'acquéreur à déposer une demande de permis de construire sur ces lots.

Il a été admis par le service France domaine, par lettre du 9 avril 2014, que la cession de ces biens moyennant un prix inférieur à la valeur du marché peut-être indispensable à la faisabilité économique dans le cadre d'une rénovation urbaine. Sous réserve que ce prix de cession soit maximisé dans la limite de cette faisabilité économique, une telle opération n'appellera pas d'observation de la part du service local de France domaine.

En fonction de ces données, il a été conclu, entre les parties, que le prix de vente de ces lots serait fixé à 75 € HT par mètre carré de surface de plancher consacrée au logement et à 200 € HT par mètre carré de surface de plancher consacrée à l'activité.

Sur la base du programme prévu par l'acquéreur, le prix du lot n° 21 est estimé à 169 175 € HT, auquel se rajoute la TVA au taux de 5,5 % représentant 9 304,63 €, soit un montant de 178 479,63 € TTC et le prix du lot n° 26 est estimé à 186 900 € HT auquel se rajoute la TVA au taux de 5,5 % représentant 10 279,50 €, soit un montant de 197 179,50 € TTC.

Un complément de prix serait versé dans le cas où la surface de plancher réelle, déterminée par le ou les permis de construire obtenus et les éventuels permis de construire modificatifs, serait supérieure à 1 826 mètres carrés pour la part réservée au logement et à 165 mètres carrés pour la part réservée à l'activité pour le lot n° 21 et à 2 497 mètres carrés pour la part réservée au logement pour le lot n° 26. Dans ce cas, tout mètre carré supplémentaire de surface de plancher réservée au logement majorerait le prix de vente sur la base de 75 € HT par mètre carré et tout mètre carré supplémentaire de surface de plancher réservée à l'activité majorerait le prix de vente sur la base de 200 € HT par mètre carré. En revanche, la somme globale de 356 075 € HT constitue un prix plancher, quel que soit le programme finalement réalisé.

Parmi les conditions suspensives intégrées dans la promesse, figure l'obtention d'un permis de construire devenu définitif pour chacun des 2 lots.

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 ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 21 octobre 2013 et de la lettre du même service du 9 avril 2014, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la cession, à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, pour un montant de 75 € HT par mètre carré de surface de plancher réservée au logement et de 200 € HT par mètre carré de surface de plancher réservée à l'activité, soit un prix estimatif de 356 075 € HT, auquel se rajoute la TVA, au taux actuel de 5,5 %, représentant 19 584,13 €, soit un montant TTC de 375 659,13 €, de 2 terrains nus formant le lot n° 21 de la ZAC Mermoz nord, issu des parcelles cadastrées AN 269 et AN 272 et le lot n° 26, issu des parcelles cadastrées AN 269 et AN 271 et du domaine public déclassé, situés rue Capitaine Elisabeth Boselli à Lyon 8°,

b) - l'éventuel complément de prix, d'un montant de 75 € HT par mètre carré de surface de plancher réservée au logement et de 200 € HT par mètre carré de surface de plancher réservée à l'activité, dans le cas où celles obtenues, sur la base du ou des permis de construire délivrés ou de tout permis de construire modificatif ultérieur, seraient supérieures à 1 826 mètres carrés pour la part réservée au logement et à 165 mètres carrés pour la part réservée à l'activité pour le lot n° 21 et à 2 497 mètres carrés pour la part réservée au logement pour le lot n° 26.

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

3° - **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.

4° - **La cession** patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe (BAOURD) - exercice 2014 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 356 075 € en recettes - compte 7015 - fonction 824,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 345 528 € 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 : 9 septembre 2014.