

**GRANDLYON**  
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**  
**DU BUREAU**

Bureau du **2 juin 2014**

Décision n° **B-2014-0103**

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° 25, issu des parcelles cadastrées AN 269, AN 271 et AN 272, situé avenue Jean Mermoz

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 : vendredi 23 mai 2014

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : mardi 3 juin 2014

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mmes Guillemot, Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, M. Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Brachet, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Lung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos.

Absents excusés : MM. Abadie (pouvoir à M. Colin), Galliano.

Absents non excusés : M. Rivalta.

**Bureau du 2 juin 2014****Décision n° B-2014-0103**

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° 25, issu des parcelles cadastrées AN 269, AN 271 et AN 272, situé avenue Jean Mermoz**

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

**Le Bureau,**

Vu le projet de décision du 19 mai 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, 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'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat et la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

La Communauté urbaine de Lyon 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.

Une promesse synallagmatique de vente et d'achat a été signée le 3 et le 16 décembre 2013 pour la cession du lot n° 12.

La présente décision concerne la cession du lot n° 25. Il s'agit d'un lot d'environ 771 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 1 600 mètres carrés.

Aux termes du compromis, ce lot sera vendu à la société George V Rhône Loire Auvergne, société par actions simplifiée à associé unique, celui-ci 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 24 logements et des locaux d'activité ou de bureaux développant une surface de plancher globale de 1 626 mètres carrés dont 1 502 réservés au logement et 124 réservés à l'activité et aux bureaux. Cet ensemble est composé des 2 immeubles suivants avec des emplacements de stationnement en sous-sol :

- un immeuble comprenant un rez-de-chaussée à usage de bureaux ou d'activités et 5 étages à usage d'habitation représentant 10 logements, qui sera situé à l'angle de l'avenue Jean Mermoz et de la rue du Professeur Ranvier qui sera dévoyée,

- un immeuble comprenant un rez-de-chaussée et 4 étages plus attique à usage d'habitation représentant 14 logements, qui sera situé à l'angle de la rue du Professeur Ranvier qui sera dévoyée 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.

Il est rappelé que le Bureau de la Communauté urbaine a, par décision n° B-2013-4686 du 4 novembre 2013, autorisé l'acquéreur 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 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 :

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 574 819 € HT, auquel se rajoute la TVA calculée sur la totalité du prix, au taux actuel de 20 %, représentant 114 963,80 €, soit un montant TTC de 689 782,80 €.

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 1 502 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 1 502 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 infligé 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 28 février 2015.

Enfin, 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 22 octobre 2013, figurant en pièce jointe ;

## DECIDE

### 1° - Approuve :

a) - la cession à la société George V Rhône Loire Auvergne ou à toute personne se substituant, pour un montant de 574 819 € HT, auquel se rajoute la TVA calculée sur la totalité du prix, au taux actuel de 20 %, représentant 114 963,80 €, soit un montant TTC de 689 782,80 €, d'un terrain nu formant le lot n° 25 de la ZAC Mermoz nord, issu des parcelles cadastrées AN 269, AN 271 et AN 272, d'une surface d'environ 771 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 1 502 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** 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 21 792 000 €.

**4° - 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 : 574 819 € en recettes - compte 7015 - fonction 824,

- sortie du bien du patrimoine communautaire : 138 780 € 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 : 3 juin 2014.**