



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **20 septembre 2010**

Délibération n° 2010-1710

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 8°

objet : ZAC Mermoz nord - Construction des immeubles 11 et 13 par Grand Lyon Habitat - Participation financière de Grand Lyon Habitat

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 155

Date de convocation du Conseil : 13 septembre 2010

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 22 septembre 2010

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mme David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Appell, Ariagno, Augoyard, Mme Bailly-Maitre, M. Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mmes Bocquet, Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Buffet, Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Gléréan, Grivel, Guimet, Imbert Y., Imbert A., Jacquet, Joly, Lambert, Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Meunier, Millet, Ollivier, Mmes Palleja, Pesson, M. Petit, Mme Pierron, MM. Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Sangalli, Sturla, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Touléron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, MM. Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : MM. Reppelin (pouvoir à M. Abadie), Daclin (pouvoir à M. Julien-Laferrière), Arrue (pouvoir à Mme Frih), Mme Besson (pouvoir à M. Touléron), M. Barral (pouvoir à M. Crimier), Mmes Ait-Maten (pouvoir à M. Appell), Bab-Hamed (pouvoir à Mme Pierron), M. Balme (pouvoir à M. Plazzi), Mme Bargoïn (pouvoir à M. Barthélémy), M. Barret (pouvoir à M. Gignoux), Mme Dagorne (pouvoir à M. Louis), MM. Galliano (pouvoir à M. Grivel), Goux (pouvoir à M. Flaconnèche), Havard (pouvoir à M. Buffet), Justet (pouvoir à M. Roche), Kabalo (pouvoir à M. Sturla), Morales (pouvoir à M. Vincent), Muet, Réale (pouvoir à M. Passi), Rudigoz (pouvoir à M. Desbos), Mme Tifra (pouvoir à Mme Pédrini).

Absents non excusés : Mme Peytavin, MM. Albrand, Broliquier, Coulon, Genin, Giordano, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Nissanian, Mme Perrin-Gilbert, MM. Pillonel, Serres.

Séance publique du 20 septembre 2010**Délibération n° 2010-1710**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Lyon 8°

objet : **ZAC Mermoz nord - Construction des immeubles 11 et 13 par Grand Lyon Habitat - Participation financière de Grand Lyon Habitat**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 1 septembre 2010, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

1° - Le contexte

D'une superficie d'environ 5,5 hectares, le quartier de Mermoz Nord se situe à l'est du 8° arrondissement de Lyon et en limite de Bron. Il est délimité par l'avenue Jean Mermoz au sud, la rue Genton à l'ouest et la rue Professeur Ranvier à l'est. L'environnement urbain dans lequel il se trouve va faire l'objet de transformations importantes du fait de la suppression du viaduc de l'A 43 et de la requalification de l'avenue Mermoz à l'entrée est de la ville, ainsi que des projets immobiliers connexes, transformation de l'îlot Casino et du secteur des Galeries Lafayette.

2° - Le projet

Le quartier de Mermoz nord bénéficie d'une Opération de renouvellement urbain (ORU) qui se fonde sur une convention signée le 15 février 2007 entre l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), la Communauté urbaine de Lyon, la ville de Lyon, la région Rhône-Alpes, le département du Rhône, l'Etat, la Foncière Logement, Grand Lyon Habitat et la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Le projet prévoit :

- la réhabilitation de 228 logements,
- la redéfinition des emprises constructibles après démolition de 230 logements permettant la construction d'environ 300 logements,
- le rééquilibrage du parc immobilier (60 % de logements sociaux, 40 % de logements privés), la diversification des formes d'habitat et le développement des activités tertiaires au droit des espaces publics majeurs pour assurer la mixité urbaine,
- la création de rues nouvelles et le réaménagement des voies existantes (création d'un axe nord-sud reliant Mermoz nord à Mermoz sud, d'axes secondaires nord-sud et est-ouest améliorant la desserte du quartier et d'une liaison transversale est-ouest facilitant les cheminements piétons entre les différents pôles),
- la redéfinition des espaces publics et la clarification de leurs limites avec l'espace privé (reconfiguration du parc central, aménagement de nouveaux espaces publics, résidentialisation des pieds d'immeubles, etc.).

3° - Les évolutions dans le choix des procédures

Le 12 décembre 2006, le conseil de Communauté a décidé de mettre en œuvre ce projet d'aménagement au travers d'une procédure de ZAC dont il a approuvé le dossier de création.

Le foncier d'emprise du projet appartenant en totalité à Grand Lyon Habitat, le conseil de Communauté a approuvé, lors de sa séance du 11 février 2008, le principe de réalisation du projet dans le cadre d'une convention de maîtrise d'ouvrage unique confiée à Grand Lyon Habitat. Mais afin de limiter les risques juridiques et financiers, et de respecter les délais de la convention ANRU, le Conseil communautaire a opté, le 30 novembre 2009, pour la mise en œuvre de la ZAC en régie directe par la Communauté urbaine et a approuvé un bilan financier prévisionnel de 21 792 000 €.

En l'absence d'études d'avant projet (la désignation du maître d'œuvre devant intervenir lors du Bureau du 13 septembre 2010), le dossier de réalisation de ZAC n'a pas été approuvé à ce jour.

Le foncier est propriété de Grand Lyon Habitat, l'achat par la Communauté urbaine est envisagé pour 2011.

France domaine a fixé la valeur vénale des terrains du site de Mermoz Nord à 100 € le mètre carré.

4° - Planning des opérations

- livraison de l'avant-projet des espaces publics : 1er semestre 2011 ;
- opérations sous maîtrise d'ouvrage Grand Lyon Habitat :
 - . démolition du bâtiment G : automne 2010,
 - . démolitions des bâtiments E et F, de la chaufferie et des garages enterrés : à partir du 1er trimestre 2011,
 - . réhabilitation du bâtiment C : à partir de janvier 2011 pour environ 20 mois de travaux,
 - . construction des bâtiments 11 et 13 : à partir du 1er trimestre 2011 ;
- travaux de viabilisation et d'aménagement des espaces publics : 2012-2015.

5° - Accord à passer avec Grand Lyon Habitat

Afin de reconstruire l'offre de logements détruits et permettre aux habitants de réintégrer définitivement un logement sur site, Grand Lyon Habitat a engagé les projets de permis de construire de deux immeubles 11 et 13, situés de part et d'autre de la rue Caroline Aigle, réalisée et livrée par la direction des grands projets de la Communauté urbaine en juin 2010.

Sur une emprise foncière totale de 4 505 mètres carrés, il est prévu la construction de 6 078 mètres carrés de Surface hors œuvre nette (SHON) de logements et 340 mètres carrés de SHON d'activités économiques :

- dans l'immeuble 11 : 2 947 mètres carrés de SHON de logements et 340 mètres carrés de SHON d'activités économiques,
- dans l'immeuble 13 : 3 131 mètres carrés de SHON de logements.

Pour permettre à Grand Lyon Habitat d'obtenir la délivrance des deux permis de construire, en l'absence d'un dossier de réalisation de ZAC approuvé et d'un transfert des emprises foncières, il est proposé la signature entre la Communauté urbaine de Lyon, aménageur, et Grand Lyon Habitat, constructeur, d'une convention fixant le montant et les modalités de paiement par Grand Lyon Habitat à la Communauté urbaine, d'une participation financière au coût des équipements publics de la zone qui profiteront aux futures usagers et habitants des immeubles 11 et 13.

La participation financière prévue dans la convention est calculée sur la base :

- des montants de charge foncière prévus dans le bilan financier prévisionnel, soit 75 € par mètre carré de SHON pour du logement social (6 078 mètres carrés x 75 € = 455 850 €) et 200 € par mètre carré de SHON pour l'activité économique (340 mètres carrés x 200 € = 68 000 €), soit un total de 523 850 €,
- diminués du prix des terrains fixé par France domaine soit 100 € par mètre carré de terrain. Pour une superficie de 4 505 mètres carrés, soit 450 500 €.

Le montant de la participation financière demandé à Grand Lyon Habitat est donc de : 523 850 € diminué de 450 500 €, soit 73 350 € ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve la convention à passer entre la Communauté urbaine et Grand Lyon Habitat prévoyant le versement par Grand Lyon Habitat à la Communauté urbaine d'une subvention d'un montant de 73 350 € dans le cadre d'une participation financière au coût des équipements publics de la ZAC Mermoz Nord à Lyon 8° destinés aux futurs usagers et habitants des immeubles 11 et 13 ;

2° - Autorise monsieur le Président à signer ladite convention.

3° - La recette correspondante sera imputée sur les crédits à inscrire au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercice 2011 - compte 747 800 - fonction 824 - opération n° 1388.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,

Reçu au contrôle de légalité le : 22 septembre 2010.