

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

**Commission permanente du 27 mai 2024**

**Délibération n° CP-2024-3418**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 8ème

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz sud - Approbation d'un protocole d'accord transactionnel avec la société civile immobilière (SCI) BP, la société La Poste et l'office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, relatif au transfert du bureau de poste situé au 11 bis place André Latarjet

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

**Rapporteur** : Madame Béatrice Vessiller

**Président** : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 64

Date de convocation de la Commission permanente : mardi 7 mai 2024

Secrétaire élu(e) : Monsieur Richard Marion

Présents : M. B. Artigny, M. P. Athanaze, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blanchard, Mme L. Boffet, Mme C. Brossaud, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, M. J. Camus, Mme S. Chadier, M. P. Charmot, M. P. Cochet, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. J-L. Da Passano, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme H. Duvivier, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, Mme H. Geoffroy, M. M. Grivel, Mme A. Gersperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, M. J-M. Longueval, M. R. Marion, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, M. J-C. Ray, Mme S. Runel, Mme V. Sarselli, M. L. Seguin, Mme N. Sibeud, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vincent.

Absents excusés : Mme F. Asti-Lapperrière (pouvoir à Mme R-F. Fournillon), Mme F. Benahmed (pouvoir à M. B. Badouard), M. G. Gascon (pouvoir à Mme D. Corsale), M. C. Geourjon (pouvoir à Mme N. Frier), M. L. Lassagne (pouvoir à Mme D. Nachury), Mme M. Picot (pouvoir à Mme C. Panassier).

**Commission permanente du 27 mai 2024****Délibération n° CP-2024-3418**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 8ème

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz sud - Approbation d'un protocole d'accord transactionnel avec la société civile immobilière (SCI) BP, la société La Poste et l'office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, relatif au transfert du bureau de poste situé au 11 bis place André Latarjet

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 3 mai 2024, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

L'opération d'aménagement de la ZAC Mermoz sud à Lyon 8ème fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026 votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

**I - Contexte général****1° - La ZAC Mermoz sud**

Le quartier de Mermoz se situe dans le secteur en pleine mutation de l'entrée est de la ville de Lyon, desservi par la ligne de tramway T6. La requalification urbaine de ce site a débuté en 2011, avec la démolition de l'autopont qui scindait le quartier de Mermoz en deux sous-ensembles et par la requalification de la ZAC Mermoz nord au titre du 1<sup>er</sup> programme national de rénovation urbaine réalisé sous forme d'une ZAC en régie.

Le 15 décembre 2014, le conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine a retenu le quartier de Mermoz sud comme priorité régionale du nouveau programme national de renouvellement urbain, afin de poursuivre le processus de reconquête engagé au nord et permettre son changement d'image. Il a fait l'objet d'une convention pluriannuelle, approuvée par délibération du Conseil n° 2019-3800 du 30 septembre 2019.

Par délibération du Conseil n° 2016-1701 du 12 décembre 2016, la Métropole a approuvé la création d'une ZAC dénommée Mermoz sud pour mettre en œuvre cet ambitieux projet de renouvellement urbain.

Par délibération du Conseil n° 2022-1055 du 14 mars 2022, la Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Mermoz sud et son programme des équipements publics. Le projet est, désormais, entré en phase opérationnelle, les travaux d'espaces publics ayant débuté mi-mars 2024 et les 1<sup>ers</sup> permis de construire accordés.

## **2° - La démolition de la barre I**

La barre I était un immeuble d'habitation abritant 88 logements sur quatre étages, d'une longueur d'un seul tenant de 150 m environ et situé en front de l'avenue Jean Mermoz, les allées de l'immeuble étant situées rue Albert Morel. À l'extrémité est de ce bâtiment, à proximité de la place Latarjet, se trouve un bureau de poste.

Cet immeuble, fermant le quartier de par sa dimension, ainsi qu'une laverie située place Latarjet, ont été démolis en deux temps. Ce n'est pas le cas du bureau de poste, n'étant plus en activité depuis les émeutes de l'été 2023 durant lesquelles il a été endommagé de manière irrémédiable.

Une partie de son emprise, formant les parcelles cadastrées AW 161 et AW 162, a déjà été acquise par la Métropole auprès de l'OPH Grand Lyon habitat par acte des 29 juin et 1<sup>er</sup> juillet 2020, permettant de désenclaver le quartier.

La Métropole doit encore acquérir, auprès de l'OPH Grand Lyon habitat, l'emprise restante, constituant la parcelle cadastrée AW 152 sur laquelle le bureau de poste est toujours présent, dont l'adresse effective est 11 bis place André Latarjet à Lyon 8<sup>ème</sup>. En effet, cette emprise foncière sera destinée à un futur lot à bâtir.

Le bureau de poste, quant à lui, sera transféré dans le lot dit Pasteur Nord au sein de la ZAC, que la Métropole cédera à l'Association foncière logement (AFL) et pour lequel une promesse de vente a déjà été signée. Ce bureau de poste sera installé en pied de l'immeuble d'habitation qui sera construit par l'opérateur attributaire du lot choisi par l'AFL et bénéficiera d'une meilleure visibilité directement accessible sur le futur parvis adressé sur l'avenue Jean Mermoz. Il sera donc signé un bail en état futur d'achèvement (BEFA) entre la société La Poste et l'opérateur attributaire du lot.

## **3° - La problématique du bureau de poste**

Il s'est avéré que la situation foncière du bureau de poste existant comportait un flou juridique. En effet, il était prévu, avant le début de sa construction en 1994, que la société La Poste acquiert son terrain d'assiette mais aucun acte de cession n'a jamais été formalisé avec l'OPH Grand Lyon habitat.

Ainsi, l'OPH Grand Lyon habitat peut revendiquer, outre la propriété du terrain d'assiette, la propriété du bâtiment lui-même contenant le bureau de poste. Ce bâtiment a fait l'objet d'une cession par la société La Poste à sa filiale la SCI BP, dans le cadre de la restructuration du groupe La Poste.

La SCI BP s'estime donc propriétaire du bâtiment en cause, ne serait-ce qu'au titre de la prescription acquisitive avec une occupation ininterrompue depuis sa construction.

Il convient donc de régler cette question liée à la situation foncière du bien.

De plus, un bail commercial a été signé entre la SCI BP, en tant que bailleur, et la société La Poste en tant que locataire le 18 juin 2014, au loyer annuel actualisé de 46 572 €.

L'OPH Grand Lyon habitat conteste la régularité de ce bail, la propriété de la SCI BP étant contestable. De leur côté, la société La Poste et la SCI BP soutiennent la régularité de ce bail, estimant la SCI BP légitime propriétaire du bâtiment.

Afin de régler ces désaccords et de pouvoir poursuivre le programme prévu dans le cadre de la ZAC, les parties se sont rapprochées et sont parvenues à un accord sous la forme d'un protocole d'accord transactionnel de transfert du bureau de poste, permettant de mettre fin aux contestations sur la propriété et de verser des indemnités rendant possible la réinstallation du bureau de poste dans ses nouveaux locaux.

Il est rappelé que l'acquisition de la parcelle cadastrée AW 152 par la Métropole auprès de l'OPH Grand Lyon habitat ne pourra être faite qu'une fois ce protocole signé.

## **II - Les termes du protocole**

### **1° - Son objet**

Il sera conclu entre la Métropole, aménageur de la ZAC, la SCI BP, la société La Poste et l'OPH Grand Lyon habitat.

Il a pour but de mettre un terme aux contestations liées à la propriété du bureau de poste, tout en permettant la continuité du service public, et de fixer les modalités de transfert de l'activité postale dans les nouveaux locaux restant à construire, en échange d'une contrepartie financière.

Il est prévu que :

- la SCI BP et la société La Poste renoncent à revendiquer la propriété des locaux du bureau de poste,
- la SCI BP et la société La Poste résilient le bail commercial signé en 2014,
- la Métropole et l'OPH Grand Lyon habitat reconnaissent à la SCI BP et à la société La Poste la qualité d'occupant des lieux et renoncent à toute action en éviction jusqu'à la libération et le transfert de l'activité postale dans ses nouveaux locaux en échange d'une indemnité de transfert.

Une fois ce protocole signé, l'OPH Grand Lyon habitat pourra céder la parcelle cadastrée AW 152 à la Métropole.

## **2° - Les indemnités prévues**

En échange du renoncement de la SCI BP et de la société La Poste à revendiquer la propriété des lieux et en termes d'indemnisation des frais liés au transfert du bureau dans ses futurs locaux, la Métropole s'engage à verser :

- à la SCI BP, une indemnité forfaitaire de 520 000 €, dans un délai d'un mois suivant la signature dudit protocole par l'ensemble des parties,
- à la société La Poste une indemnité forfaitaire de 401 500 €. Celle-ci sera versée en contrepartie de l'accord de la résiliation du bail commercial signé en 2014. Elle couvrira tous les frais liés au transfert du bureau de poste (frais de déménagement, frais de réinstallation, trouble commercial, frais de publicité, frais de transfert de comptes, double frais).

Pour chacune de ces deux indemnisations, le versement sera fait à hauteur de 40 % lors de la signature du bail commercial entre la société La Poste et l'opérateur attributaire du lot Pasteur nord sur lequel sera positionné le futur bureau et le solde, soit 60 %, à la libération effective de l'actuel bureau et son entrée effective dans ses futurs locaux.

## **3° - Les modalités de restitution du bureau de poste actuel**

Compte tenu des dégradations occasionnées, il s'avère que l'activité du bureau de poste ne pourra pas reprendre dans les locaux existants du 11 bis place André Latarjet.

La société La Poste s'engage à continuer à assurer les lieux jusqu'à la remise des clés à la Métropole qui, d'ici là, aura pu acquérir l'emprise foncière auprès de l'OPH Grand Lyon habitat.

## **4° - La clause résolutoire**

Si dans les trois ans suivant la signature du bail commercial à conclure pour les futurs locaux, le transfert et l'installation du bureau de poste n'étaient pas effectifs, alors même que le constructeur aurait signifié le procès-verbal de réception depuis au moins six mois, le protocole serait automatiquement résolu.

Si dans les deux années suivant la signature du protocole, la société La Poste ne signe pas le BEFA mentionné ci-dessus, le protocole serait automatiquement résolu.

Si dans les trois années suivant la signature du BEFA, la société La Poste n'intègre pas le nouveau bureau alors que lui aura été signifié par son constructeur, au moins six mois avant l'expiration de ce délai, le procès-verbal de réception de ce local, le protocole serait automatiquement résolu.

En cas de réalisation de l'une ou de l'autre de ces conditions résolutoires, la SCI BP et la société La Poste devront rembourser à la Métropole l'intégralité des sommes qui auront été versées.

## **5° - Les dispositions générales**

Le protocole a valeur transactionnelle au sens des articles 2044 et suivants du code civil. Il forme un tout indivisible et ne peut faire l'objet d'aucun recours entre les parties.

Tout litige lié à son exécution pourra être porté devant les juridictions lyonnaises ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

**DELIBERE****1° - Approuve :**

a) - le protocole d'accord transactionnel à passer entre la Métropole, la SCI BP, la société La Poste et l'OPH Grand Lyon habitat, relatif au transfert du bureau de poste situé au 11 bis place André Latarjet à Lyon 8ème, dans le cadre de la ZAC Mermoz Sud,

b) - le versement, à la SCI BP, de la somme de 520 000 € et à la société La Poste de la somme de 401 500 €, selon les termes du protocole, soit à hauteur de 40 % lors de la signature du bail commercial entre la société La Poste et l'opérateur attributaire du lot Pasteur nord, sur lequel sera positionné le futur bureau, et le solde, soit 60 % à la libération effective de l'actuel bureau et son entrée effective dans ses futurs locaux.

**2° - Autorise** le Président de la Métropole à signer tous actes et documents afférents au présent protocole.

**3° - La dépense** de fonctionnement en résultant, soit 921 500 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercice 2024 - chapitre 65 - opération n° 4P17O5332.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Publié le : 28 mai 2024**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240527-321366-DE-1-1 Date de télétransmission : 28 mai 2024 Date de réception préfecture : 28 mai 2024
---