

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 24 juin 2024

Délibération n° 2024-2367

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Fons

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Carnot-Parmentier îlot B - Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) - Cession, à titre onéreux, à la Ville de Saint-Fons, d'un terrain nu et arasé cadastré AE 703 situé 54 rue Carnot et 45 rue Parmentier

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Monsieur Benjamin Badouard

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 7 juin 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Caroline Lagarde

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, M. P. Athanaze, Mme C. Augey, M. M. Azcué, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, M. L. Barge, M. N. Barla, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blache, Mme S. Blachère, M. P. Blanchard, M. Y. Blein, Mme L. Boffet, Mme D. Borbon, Mme Y. Bouagga, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme M-C. Burricand, Mme M-A. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, Mme S. Chadier, M. P. Chambon, M. M. Chihi, M. P. Cochet, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. H. Dalby, M. J-L. Da Passano, M. P. David, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme F. Delaunay, M. G-L. Devinaz, M. M. Diop, M. I. Doganel, M. G. Doucet, Mme V. Dubois Bertrand, Mme F. Dubot, Mme C. Dupuy, Mme H. Duvivier, Mme M. Edery, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, Mme N. Georgel, M. C. Geourjon, M. C. Girard, Mme V. Giromagny, M. S. Godinot, M. S. Gomez, M. M. Grivel, Mme A. Groperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme M. Guerin, M. T. Haon, Mme S. Hémain, Mme B. Jannot, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, Mme M. Lecerf, M. M. Le Faou, M. L. Legendre, M. J-M. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. C. Marguin, M. R. Marion, M. P-A. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme J. Percet, M. É. Perez, Mme I. Perriet-Roux, Mme N. Perrin-Gilbert, Mme I. Petiot, M. G. Petit, Mme M. Picard, Mme M. Picot, M. G. Pillon, Mme S. Popoff, M. E. Portier, Mme C. Pouzergue, Mme É. Prost, M. C. Quiniou, M. J. Ranc, M. M. Rantonnet, M. J-C. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, Mme S. Runel, Mme M. Saint-Cyr, Mme V. Sarselli, Mme J. Sechaud, M. L. Seguin, M. J-J. Sellès, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subai, M. F. Thevenieau, M. Y-M. Uhlrich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, M. É. Vergiat, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme, Mme S. Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme F. Asti-Lapperrière (pouvoir à M. M. Grivel), Mme F. Bouzerda (pouvoir à M. P. Chambon), Mme C. Burillon (pouvoir à M. R. Brumm), M. P. Charmot (pouvoir à M. L. Seguin), M. G. Corazzol (pouvoir à M. Y. Blein).

Conseil du 24 juin 2024**Délibération n° 2024-2367**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Fons

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Carnot-Parmentier îlot B - Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) - Cession, à titre onéreux, à la Ville de Saint-Fons, d'un terrain nu et arasé cadastré AE 703 situé 54 rue Carnot et 45 rue Parmentier

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 5 juin 2024, exposant ce qui suit :

I - Contexte de la cession

Le quartier Carnot-Parmentier, situé dans le prolongement à l'est du centre-ville de Saint-Fons, compte 773 logements et accueille près de 1 700 habitants. Il est compris dans le périmètre plus large du quartier prioritaire de la politique de la ville Arsenal-Carnot-Parmentier.

Ce quartier a été identifié comme site d'intérêt régional par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Ainsi, un NPNRU a été approuvé par délibération du Conseil n° 2019-3801 du 30 septembre 2019.

La création de la ZAC Carnot-Parmentier, approuvée par délibération du Conseil n° 2017-2021 du 11 septembre 2017, a pour objectif de conduire sur ce secteur la création d'une trame viaire raccordée au réseau existant pour ouvrir le quartier sur la ville, de diversifier l'habitat par la démolition et la reconstruction de logements et la résidentialisation de 280 logements, de renforcer les équipements publics avec la démolition-reconstruction du groupe scolaire en cœur de quartier et la mise en valeur du complexe sportif et du théâtre mais aussi de recomposer et requalifier les espaces publics et privés pour lier l'ambiance végétale du quartier qui jouxte celui du secteur des Balmes.

Par délibération du Conseil n° 2016-1384 du 11 juillet 2016, la Métropole a approuvé les objectifs du projet urbain à conduire sur le secteur du quartier Carnot-Parmentier et, sur le fondement des articles L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, a décidé de l'ouverture de la concertation préalable à la création de la ZAC Carnot-Parmentier.

Aux termes de la délibération du Conseil n° 2017-1842 du 6 mars 2017, la Métropole a décidé de l'extension du périmètre de la concertation préalable afin de prendre en compte diverses réflexions portant, notamment, sur la liaison entre le quartier Carnot-Parmentier et le centre-ville ainsi que sur l'articulation du projet urbain avec le site du stade Carnot.

Par délibération du Conseil n° 2017-2021 du 11 septembre 2017, la Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Carnot-Parmentier, la création de la ZAC Carnot-Parmentier et a décidé de poursuivre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement du quartier Carnot-Parmentier à Saint-Fons.

Par délibération du Conseil n° 2017-2022 du 11 septembre 2017, la Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC Carnot-Parmentier, la création de ladite ZAC, le programme global prévisionnel des constructions ainsi que la charte nationale des Écoquartiers.

Aux termes de cette décision, il a également été décidé d'exclure les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du champ d'application de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement.

Il résulte de cette délibération que le périmètre de la ZAC, sur une superficie de 12 ha environ, est délimité :

- au nord, par les rues Carnot, Paul Vaillant Couturier et Daniel Casanova,
- à l'ouest, par l'avenue Albert Thomas,
- au sud, par les rues Parmentier, Jules Ferry, de Verdun et l'avenue Antoine Gravallon,
- à l'est, par le site du stade Carnot.

L'aménagement de la ZAC est conduit en régie directe par la Métropole.

Le programme prévisionnel des constructions se décompose en deux phases comme suit :

- phase 1 (39 000 m² de surface de plancher -SDP-) :

- . habitat : démolition de 344 logements et construction d'environ 520 logements sur le principe de mixité programmatique,
- . commerces de proximité : implantation d'une offre commerciale,
- . équipements de superstructures : démolition du groupe scolaire Parmentier et reconstruction d'un groupe scolaire dans le périmètre de la ZAC ;

- phase 2 (15 000 m² de SDP) :

- . démolition de 149 logements et construction d'environ 230 logements supplémentaires,
- . réaménagement de l'espace public.

Par délibération du Conseil n° 2021-0718 du 27 septembre 2021, la Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Carnot-Parmentier, le projet de programme des équipements publics, le bilan financier de l'opération et la participation d'équilibre de la Métropole ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

Par délibération du Conseil n° 2023-1920 du 25 septembre 2023, la Métropole a approuvé l'acquisition, à titre onéreux, pour un montant de 811 360,80 € TTC, d'un terrain nu contenant des gravats, d'une superficie d'environ 11 862 m² sur les parcelles cadastrées AE 703 et AE 704 situées 54 rue Carnot et AE 227 située 45 rue Parmentier à Saint-Fons et appartenant à l'office public de l'habitat (OPH) Lyon Métropole habitat, dans le cadre de la ZAC Carnot-Parmentier.

Suite à la démolition de cet ensemble immobilier et conformément au programme de la ZAC Carnot-Parmentier, la Métropole s'est engagée à céder à la Ville de Saint-Fons une emprise de terrain nécessaire à la construction de son futur groupe scolaire, constituant le lot B de l'opération.

Par courrier du 8 juin 2023, la Ville de Saint-Fons s'est engagée à acquérir la parcelle AE 703 (ancienne AE 696) aux conditions financières établies par la convention ANRU, soit un montant de 57 €/m² pour un coût global de 419 748 € sur lequel sera implanté le futur groupe scolaire.

II - Désignation du bien cédé

La Métropole cédera, à la Ville de Saint Fons, une emprise de terrain nu nommé lot B, parcelle cadastrée AE 703 et située 54 rue Carnot et 45 rue Parmentier à Saint-Fons, d'une surface de 7 364 m².

Cette emprise a fait l'objet d'un document modificatif du parcellaire dressé par le cabinet Perraud, géomètre-expert à Lyon, vérifié et numéroté par le service du cadastre le 19 avril 2023, sous le numéro 714 et par lequel la parcelle AE 696 a été divisée en parcelles AE 703 (lot B) et AE 704 (lot A).

III - Conditions de la cession

1° - Prix de la cession

Il a été conclu, entre les parties, que le prix de vente sera fixé au prix de 57 €/m², soit 419 748 € HT.

La présente opération portant sur un terrain à bâtir, les parties sont assujetties à la TVA au taux de 20 %, d'un montant de 83 949,60 €, soit un montant TTC de 503 697,60 €.

2° - Modalités de la cession

La présente vente sera subordonnée à la double condition suivante :

- la signature de l'acte authentique portant acquisition par la Métropole auprès de l'OPH Lyon Métropole habitat des parcelles AE 703 et AE 704 faisant suite à la délibération du Conseil n° 2023-1920 du 25 septembre 2023,
- l'obtention du permis de construire par la Ville de Saint-Fons, purgé de tout recours.

Les acquéreurs ayant accepté ces conditions de cession qui leur ont été proposées, une promesse synallagmatique de vente a été établie ;

Vu les termes de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État du 3 juillet 2023, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve la cession, par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant de 419 748 € HT auquel se rajoute une TVA à hauteur de 20 % pour un montant de 83 949,60 €, soit un montant total de 503 697,60 € TTC, à la Ville de Saint-Fons d'un terrain nu et arasé, de la parcelle AE 703 d'une superficie de 7 364 m², situé 54 rue Carnot et 45 rue Parmentier à Saint-Fons, dans le cadre de la ZAC Carnot-Parmentier.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer tous actes et documents afférents à la présente cession.

3° - La recette correspondante sera imputée sur l'autorisation d'engagement P17 - Politique de la ville individualisée le 27 septembre 2021 pour un montant de 23 100 000 € en dépenses et 6 678 859 € en recettes, sur l'opération n° 4P17O5387.

4° - La cession sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercice 2024 et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 419 748 € en recettes - chapitre 70,
- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 419 748 € en dépenses et en recettes pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° 4P17O5387.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 25 juin 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240624-313933-DE-1-1 Date de télétransmission : 25 juin 2024 Date de réception préfecture : 25 juin 2024
