

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 11 mars 2024

Délibération n° 2024-2277

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 - Échange avec la Ville de Lyon, avec soulte, de parcelles situées rue Albert Morel, rue Louis Tixier, rue de Narvik et rue Gaston Cotte

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Béatrice Vessiller

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 23 février 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Fanny Dubot

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, 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, 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 F. Bouzerda, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme C. Burillon, Mme M-C. Burriland, Mme M-A. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, Mme S. Chadier, M. P. Chambon, M. P. Charmot, M. M. Chihi, M. P. Cochet, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, M. G. Corazzol, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. H. Dalby, M. P. David, M. R. Debû, 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 Dromain, 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. A. Galliano, 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 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. 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, Mme C. Subaï, 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. Benahmed (pouvoir à Mme C. Creuze), M. J-L. Da Passano (pouvoir à M. D. Kimelfeld), Mme N. Dehan (pouvoir à Mme F. Dubot), Mme I. Perriet-Roux (pouvoir à M. Y. Blein), M. J. Smati (pouvoir à Mme C. Dupuy).

Conseil du 11 mars 2024**Délibération n° 2024-2277**

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 - Échange avec la Ville de Lyon, avec soulte, de parcelles situées rue Albert Morel, rue Louis Tixier, rue de Narvik et rue Gaston Cotte

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 21 février 2024, exposant ce qui suit :

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

Le quartier de Mermoz se situe dans le secteur en pleine mutation de l'entrée est de la ville de Lyon, marqué récemment par l'arrivée de 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^{er} programme national de rénovation urbaine réalisée sous forme d'une ZAC en régie.

Le 15 décembre 2014, le conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) a retenu le quartier de Mermoz sud comme priorité régionale du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), 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.

Cette ZAC, menée en régie, porte sur un périmètre de 14 ha environ, délimité par :

- l'avenue Jean Mermoz, au nord,
- le boulevard Pinel, à l'est,
- l'avenue Général Frère, au sud,
- la rue de la Moselle et une bande d'habitat pavillonnaire, à l'ouest.

Les objectifs du projet urbain à conduire sur la ZAC Mermoz sud sont :

- ouvrir le quartier sur son environnement et le désenclaver grâce à la création de maillage viaire à raccorder à la trame existante qui sera, elle, totalement requalifiée pour la rendre plus favorable aux modes doux (piétons et cyclistes),
- requalifier et recomposer des espaces publics majeurs du quartier mettant en valeur les qualités paysagères intrinsèques du mail Narvik, du jardin Mermoz, de la place Latarjet et créer deux nouvelles placettes au droit des équipements publics,
- assurer la continuité du maillage urbain entre Mermoz nord et Mermoz sud, autour de l'avenue Jean Mermoz,

support de la ligne T6 du tramway,

- diversifier l'habitat, pour une plus grande mixité, avec la démolition de 525 logements sociaux propriété de l'office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat (dont 405 dans le temps de la convention de l'ANRU), la construction, à terme, de 830 logements diversifiés et la réhabilitation-résidentialisation de 447 logements sociaux (dont 242 dans le temps de la convention ANRU),

- renouveler l'attractivité du quartier par la démolition-reconstruction du groupe scolaire Pasteur, la restructuration du groupe scolaire Olympe de Gouges et la construction d'un équipement sportif et culturel sur l'avenue Jean Mermoz.

Sur la base des orientations urbaines réaffirmées, des études de conception et des engagements contractualisés entre l'ANRU et les collectivités en 2019, le programme global des constructions de la ZAC Mermoz sud a pu être réévalué à 68 800 m² de surface de plancher (sdp), au lieu de 76 000 m² initialement envisagés.

L'entrée en phase opérationnelle du projet consiste dans le démarrage des travaux d'aménagement et du déploiement du réseau de chaleur urbain.

À ce stade du dossier de réalisation, le programme global de construction est désormais le suivant :

- 57 000 m² de sdp de logements diversifiés en accession libre, abordables, locatifs sociaux et locatifs libres représentant environ 830 logements répartis de la manière suivante :

- . 46 % de logements en accession libre,
- . 19 % de logements en accession abordable,
- . 22 % de logements en locatif libre (Action logement),
- . 13 % de logements en locatif social ;

- 1 100 m² de sdp de rez-de-chaussée actifs pouvant accueillir des services et des commerces, dont le transfert du bureau de poste ;

- 10 700 m² de sdp d'équipements publics de superstructure.

Il s'appuiera sur une trame d'espaces publics d'environ 62 000 m² à requalifier, répondant aux objectifs de renforcement des modes doux, de valorisation du grand paysage et aux nouveaux usages exprimés par les habitants lors des instances de concertation organisées au moment de l'élaboration de l'avant-projet des espaces publics.

Pour mener à bien ce projet, par délibération du Conseil n° 2022-1055 du 14 mars 2022, la Métropole a approuvé :

- le dossier de réalisation de la ZAC et, notamment, son projet de programme des équipements publics ainsi que ses modalités de financement,
- la convention financière à passer entre la Métropole et la Ville de Lyon relative aux modalités de prise en charge des participations publiques de la ZAC,
- la convention-type fixant les conditions de participation financière des constructeurs au coût des équipements publics.

L'îlot Pasteur, situé au nord-ouest de la ZAC, fait l'objet d'une importante restructuration urbaine autour de la démolition-reconstruction du groupe scolaire, de la fermeture puis de la suppression de la rue André Morel et de plusieurs programmes immobiliers.

Dans ce cadre, il est nécessaire de procéder à des échanges fonciers entre la Ville de Lyon et la Métropole.

II - Désignation des biens cédés

Il est envisagé, entre les deux collectivités, deux échanges séparés afin de distinguer les biens appartenant au domaine public de ceux appartenant au domaine privé.

1° - Échange des biens appartenant au domaine public

Ce transfert de propriété sera réalisé conformément aux articles L 3112-1 et L 3112-2 du code général de la propriété des personnes publiques qui disposent que les biens peuvent faire l'objet d'un échange, sans déclassement préalable, lorsque la vente a lieu entre deux personnes publiques et que le bien est destiné à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert. Aucun déclassement n'est donc nécessaire.

a) - Désignation du bien acquis auprès de la Ville de Lyon

Il s'agit de la parcelle AW 159, d'une superficie de 25 m², représentant un délaissé de trottoir, rue Louis Tixier, qui intégrera le domaine public métropolitain de voirie.

b) - Désignation du bien cédé à la Ville de Lyon

Il s'agit de la parcelle AW 166, d'une superficie de 210 m², représentant une fine bande de terrain au nord de la rue de Narvik et destinée à intégrer le futur groupe scolaire reconstruit. Une oeuvre d'art de Claude Gazier, appartenant à la Ville de Lyon et positionnée sur cette parcelle, sera déplacée par la Ville avec l'accord de l'artiste.

2° - Échange des biens appartenant au domaine privé

a) - Désignation du bien acquis auprès de la Ville de Lyon

Il s'agit de la parcelle AW 158, d'une superficie de 2 211 m², située rue Gaston Cotte, sur laquelle était partiellement positionné l'ancien groupe scolaire. Cette parcelle a fait l'objet d'un déclassement par délibération du Conseil municipal de Lyon n° 2022-2204 le 15 décembre 2022. Elle intégrera un lot de la ZAC devant accueillir un programme immobilier porté par l'OPH Grand Lyon habitat.

b) - Désignation du bien cédé à la Ville de Lyon

Il s'agit de la parcelle AW 164, d'une superficie de 767 m², représentant une partie de l'ancienne rue Albert Morel. Cette parcelle a fait l'objet d'un déclassement par délibération du Conseil n° 2023-1715 du 26 juin 2023. Cette parcelle intégrera l'assiette foncière devant accueillir un pôle sportif et culturel comprenant, notamment, une salle de spectacle, un centre de loisirs, un gymnase, des salles polyvalentes et une structure petite enfance.

III - Conditions de la cession

Les échanges entre les deux collectivités font l'objet du versement de soultes.

La valorisation des biens est conclue au montant de 57 €HT par m². Il s'agit d'un montant administré conformément aux accords conclus dans le cadre du NPNRU.

Ainsi, pour l'échange des biens appartenant au domaine public, il sera versé une soulte par la Ville de Lyon au profit de la Métropole de 10 545 € calculée sur la base suivante :

- montant du bien cédé par la Métropole à la Ville de Lyon : $210 \times 57 = 11\,970$ €.
- montant du bien cédé par la Ville de Lyon à la Métropole : $25 \times 57 = 1\,425$ €.

Il est rappelé que les cessions réalisées entre les collectivités sans déclassement préalable ne sont pas assujetties à la TVA.

Pour l'échange des biens appartenant au domaine privé, il sera versé une soulte par la Métropole au profit de la Ville de Lyon de 82 308 € HT, outre une TVA d'un montant de 16 461,60 € soit un montant de 98 769,60 € TTC, calculée sur la base suivante :

- montant du bien cédé par la Métropole à la Ville de Lyon : $767 \times 57 = 43\,719$ €HT. A ce montant se rajoute la TVA au taux de 20 %, calculée sur la marge, d'un montant de 8 743,80 €, soit un montant de 52 462,80 € TTC,
- montant du bien cédé par la Ville de Lyon à la Métropole : $2\,211 \times 57 = 126\,027$ €HT. A ce montant se rajoute la TVA au taux de 20 %, calculée sur le prix de vente, d'un montant de 25 205,40 €, soit un montant de 151 232,40 €TTC.

La Métropole s'engage à réaliser les sondages nécessaires pour caractériser la qualité des sols. Elle prendra à sa charge l'éventuel coût lié aux pollutions qui seraient découvertes et qui remettraient en cause l'usage futur prévu par la Ville de Lyon.

Les frais d'acte seront acquittés par moitié par les deux collectivités qui procèdent à l'échange ;

Vu les termes des avis de la direction de l'immobilier de l'État du 24 novembre 2023, joints au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve les échanges fonciers, avec soultes, de parcelles situées rue Albert Morel, rue Louis Tixier, rue de Narvik et rue Gaston Cotte à Lyon 8ème dans le cadre de la ZAC Mermoz Sud :

a) - sans déclassement préalable, conformément à l'article L 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques, pour un montant évalué à 57 € par m², soit :

- 1 425 €, de la parcelle municipale cadastrée AW 159, d'une superficie de 25 m², située rue Louis Tixier, appartenant à la Ville de Lyon,

- 11 970 €, de la parcelle métropolitaine cadastrée AW 166, d'une superficie de 210 m², située rue de Narvik, appartenant à la Métropole,

b) - pour un montant évalué à 57 € HT par m², soit :

- 126 027 € HT, auquel s'ajoute la TVA à 20 % de 25 205,40 €, soit un montant de 151 232,40 € TTC, de la parcelle municipale cadastrée AW 158, d'une superficie de 2 211 m², située rue Gaston Cotte appartenant à la Ville de Lyon,

- 43 719 € HT, auquel s'ajoute la TVA à 20 % de 8 743,80 €, soit un montant de 52 462,80 € TTC, de la parcelle métropolitaine cadastrée AW 164, d'une superficie de 767 m², située rue Albert Morel, appartenant à la Métropole.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer tous actes et documents afférents aux présents échanges fonciers.

3° - La dépense totale correspondante sera imputée sur l'autorisation d'engagement P17 - Politique de la ville individualisée le 14 mars 2022 pour un montant de 35 780 654 € en dépenses et 19 429 870 € en recettes sur l'opération n° 4P17O5332.

4° - La cession correspondante sera imputée sur l'autorisation d'engagement P17 - Politique de la ville, individualisée le 14 mars 2022 pour un montant de 35 780 654 € en dépenses et 19 429 870 € en recettes sur l'opération n° 4P17O5332.

5° - Cet échange fera l'objet des mouvements comptables suivants :

- pour les parties acquises évaluées à 127 452 € en dépenses - chapitre 011 - opération n° 4P17O5332,

- pour les parties cédées évaluées à 55 689 € en recettes - chapitre 70 - opération n° 4P17O5332, les valeurs historiques des biens du patrimoine de la Métropole sont estimées à 55 689 € en dépenses et en recettes pour les écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° 4P17O5332,

- pour la soulte en faveur de la Métropole : 10 545 € en recettes - chapitre 70 - opération n° 4P17O5332,

- pour la soulte en faveur de la Ville de Lyon : 82 308 € en dépenses - chapitre 70 - opération n° 4P17O5332.

6° - La dépense de fonctionnement en résultant, soit 2 300 €, sera imputée pour moitié sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercice 2024 - chapitre 011 - opération n° 4P17O5332.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 12 mars 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240311-318946-DE-1-1 Date de télétransmission : 12 mars 2024 Date de réception préfecture : 12 mars 2024
