REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du 29 septembre 2025

Délibération n° 2025-3033

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 7ème

Objet : Échange foncier, avec soulte, entre la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon, de parties de diverses parcelles de terrain situées rues de Gerland et Georges Gouy

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Michèle Edery

Président : Madame Émeline Baume

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 12 septembre 2025

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

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. N. Barla, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, 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 C. Burillon, 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. P. Charmot, M. M. Chihi, 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. 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 M. Edery, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, M. Y. Fournel, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme N. Georgel, M. C. Girard, Mme V. Giromagny, M. S. Godinot, M. S. Gomez, M. M. Grivel, Mme A. Grosperrin, 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, M. M. Le Faou, Mme M. Lecerf, M. L. Legendre, M. J-M. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. R. Marion, M. P-A. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, M. A. Orlando, Mme C. Panassier, M. R. Payre, Mme J. Percet, Mme N. Perrin-Gilbert, 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. J-C. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, 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. 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. Zdorovtzoff.

Absents excusés : M. L. Pelaez, M. L. Barge (pouvoir à Mme D. Nachury), M. P. Blache (pouvoir à Mme L. Croizier), Mme F. Bouzerda (pouvoir à M. P. Chambon), M. G. Corazzol (pouvoir à M. T. Rudigoz), M. J-L. Da Passano (pouvoir à M. M. Grivel), Mme H. Duvivier (pouvoir à M. J. Camus), Mme H. Geoffroy (pouvoir à M. S. Gomez), M. C. Geourjon (pouvoir à Mme M. Carrier), M. C. Marguin (pouvoir à M. L. Lassagne), M. É. Perez (pouvoir à Mme J. Percet), Mme I. Perriet-Roux (pouvoir à M. Y. Blein), Mme I. Petiot (pouvoir à M. P. Guelpa-Bonaro), M. M. Rantonnet (pouvoir à M. C. Cohen).

Conseil du 29 septembre 2025

Délibération n° 2025-3033

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 7ème

Objet : Échange foncier, avec soulte, entre la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon, de parties de diverses parcelles de terrain situées rues de Gerland et Georges Gouy

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 septembre 2025, exposant ce qui suit :

I - Contexte

La Cité Jardin de Gerland se trouve à Lyon 7ème, de part et d'autre des rues Challemel-Lacour au nord, de Gerland à l'est, de l'avenue Jean Jaurès à l'ouest et de la rue Benjamin Delessert et du parc du Château des Mères au sud.

Cet ensemble immobilier, édifié entre 1924 et 1932 par les architectes Chollat et Robert, labellisé patrimoine du XXème siècle, est constitué de 549 logements sociaux répartis en 26 bâtiments R+ 4, implantés sur une surface de 40 164 m² et appartenant à la Ville de Lyon.

Ces logements sont gérés par l'office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat pour le compte de la Ville de Lyon, dans le cadre d'une convention de gestion. La Cité Jardin constitue la plus grande partie du quartier prioritaire pour la politique de la ville (QPV) dit Cités sociales de Gerland.

Depuis quelques années, la Cité Jardin rencontre un certain nombre de difficultés : état dégradé des logements, précarité des ménages, trafic de stupéfiants générant de l'insécurité, enclavement et manque de lien avec le reste du quartier.

En conséquence, un projet de transformation de la Cité Jardin a été engagé par la Ville de Lyon, en collaboration avec la Métropole, la Préfecture du Rhône, l'OPH Grand Lyon habitat et en lien avec les habitants.

Le projet global répond aux grands objectifs du mandat tels que la transition écologique, la lutte contre les îlots de chaleur, la mobilité douce, la proximité ou encore la participation citoyenne.

Le projet engage une requalification du quartier visant à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants, à renforcer la sécurité et à assurer une meilleure intégration urbaine. Il repose sur une reconfiguration des espaces publics, une amélioration de la desserte, la valorisation des équipements existants et l'introduction de nouveaux services de proximité. Cette opération s'inscrit dans une logique de cohérence territoriale, de mixité fonctionnelle et de durabilité.

Ce projet s'articule autour de quatre grands axes :

- un volet habitat, intégrant une nouvelle programmation qui maintient des logements sociaux tout en introduisant de la mixité et prévoyant des travaux de rénovation des logements et de résidentialisation ;

- un volet aménagement et requalification des espaces publics et privés extérieurs, prévoyant d'améliorer la qualité de vie des habitants :

. mobilité, stationnement, création d'une nouvelle voirie, aménagement des cœurs d'îlots et, notamment, de l'arène centrale,
. transformation des usages du parc du Château des Mères qui sera ouvert au public ;

- un volet relatif aux enjeux de solidarité, de vie sociale et de participation citoyenne, s'appuyant sur le développement du projet social de territoire, accès aux soins, accès aux équipements sportifs et culturels. Une attention particulière sera portée à la santé avec la création d'une structure de santé par la Ville de Lyon au cœur de la Cité Jardin ;

- un volet sécurité et tranquillité dans le quartier, visant à améliorer durablement le cadre de vie et favoriser le développement économique du quartier.

Dans le cadre du volet aménagement requalification des espaces publics, il est envisagé de procéder à un échange foncier entre la Métropole et la Ville de Lyon.

Une nouvelle rue sera créée afin d'ouvrir la Cité Jardin sur le quartier et, notamment, sur le parc du Château des Mères.

La future voirie se situe sur un foncier appartenant à la Ville de Lyon, sur lequel se trouvent des box de garage et de stockage de la Cité Jardin, qui doivent être démolis par la Ville.

Ce terrain nu devra être cédé à la Métropole afin de permettre l'aménagement du futur espace public.

Le parc du Château des Mères, d'une superficie d'environ 14 500 m², est la propriété de la Métropole avec une convention d'occupation temporaire (COT), au profit de l'Isara, école d'ingénieurs en agronomie, agroalimentaire et en environnement. La COT prendra fin au 31 août 2025 et le parc sera libéré par l'Isara en septembre 2025, permettant ainsi le présent échange.

Ce parc comporte un patrimoine paysager important mais aussi deux bâtis détaillés ci-après, l'un en très mauvais état et voué à être démoli, l'autre en bon état.

II - Désignation des biens

Aux termes du projet d'acte authentique, la Métropole cèdera à la Ville de Lyon une parcelle de terrain issue de la parcelle cadastrée CD 200 :

Identification	Localisation	Surface approximative à céder (en m²)
CD 200p	186 rue de Gerland	12 892

Ce terrain constitue le Parc du Château des Mères et n'est pas ouvert au public.

Sur ce lot, se trouvent :

- un pavillon d'environ 110 m² au sol, élevé en R+ 1,

- un hangar en mauvais état ayant vocation à être démoli par la Ville,

- deux locaux de transformateurs qui ne sont plus en usage (un transformateur a été retiré et des installations électriques sont toujours présentes dans l'autre local, dont la Ville se chargera de l'enlèvement),

- deux cuves au fuel enterrées qui seront retirées par la Ville de Lyon en tant que maître d'ouvrage des travaux d'aménagement du parc, moyennant la prise en charge par la Métropole de 26 143 € correspondant aux frais d'enlèvement qui viendront en diminution du prix de vente.

La Métropole conservera la propriété du mur périmétrique du parc sur les limites nord, ouest et sud de la parcelle cadastrée CD 200. Ce mur sera partiellement arasé et une clôture, restant la propriété de la Ville de Lyon, sera implantée en crête de mur.

La superficie définitive de cette parcelle sera déterminée par le document d'arpentage qui sera établi par la Métropole.

En contrepartie, la Ville de Lyon cèdera à la Métropole, deux parcelles de terrain nus comportant un dispositif de sécurisation par des glissières en béton armé, issues des parcelles cadastrées CD 39 et CD 40 :

Identification	Localisation	Surface à céder (environ en m²)
CD 39p	178 rue de Gerland	1 601
CD 40p	65 rue Georges Gouy	2 720

Ce terrain forme l'emprise de la nouvelle voirie qui sera réalisée par la Métropole et dont la Ville de Lyon prendra en charge le document d'arpentage.

60 garages étaient répartis à part égale sur chacun de ces deux lots. À la demande de la Métropole, leur démolition a été réalisée par la Ville de Lyon avant la signature de l'acte afin de limiter les problématiques de gestion et d'éviter les risques de squats.

La Métropole prendra en charge les frais de démolition et de sécurisation par des glissières en béton armé, fixés forfaitairement d'un commun accord à 270 000 €, dont il sera tenu compte dans le montant de la soulte à verser par la Ville de Lyon à la Métropole.

La Métropole ne débutant ses travaux d'aménagement de la nouvelle voirie et autres espaces publics qu'à partir de mi-2027, l'entrée en jouissance et la prise de possession par la Métropole seront différés au 1er juillet 2027. Les terrains seront alors cédés nus et sécurisés par des glissières en béton armé.

Les superficies définitives de ces parcelles seront déterminées par le document d'arpentage qui sera établi par un géomètre expert à la charge de la Ville de Lyon.

III - Conditions de l'échange foncier

Aux termes du projet d'acte, la parcelle issue de la parcelle cadastrées CD 200p d'une superficie d'environ 12 892 m² sera cédée par la Métropole à la Ville de Lyon pour un montant de 958 650 €, soit 75 € le m² pour les 12 782 m² correspondant à l'emprise du parc, auquel s'ajoute un montant de 250 000 € correspondant à l'acquisition du pavillon parc du Château des Mères, soit un montant total de 1 182 507 €, en ce compris la déduction des frais d'enlèvement des cuves. Les deux parcelles issues des deux parcelles cadastrées CD 39 et CD 40 d'une superficie d'environ 4 321 m² seront cédées par la Ville de Lyon à la Métropole, pour un montant de 324 075 €, soit 75 € le m² pour les 4 321 m², soit un montant total de 594 075 €, en ce compris les frais de démolition des box de garage et de sécurisation par des glissières en béton armé.

La valeur des biens échangés est estimée à 1 182 507 € pour l'immeuble appartenant à la Métropole et 594 075 € pour les immeubles appartenant à la Ville de Lyon.

Le présent échange est consenti moyennant une soulte de 588 432 € au profit de la Métropole.

Les frais liés à cet échange seront supportés à parité par les parties.

Conformément à la possibilité qui leur est laissée, la Métropole et la Ville de Lyon entendent convenir d'un prix inférieur à celui mentionné dans les avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE), délivrés respectivement à chacune des collectivités.

En effet, cet échange foncier répond à des motifs d'intérêt général. Les terrains échangés par la Métropole et la Ville de Lyon sont destinés à intégrer leur domaine public respectif en vue de répondre à des impératifs d'aménagement d'équipements et d'espaces publics en permettant la création d'une voirie nouvelle, d'une venelle piétonne et visant à ouvrir la Cité Jardin vers un futur parc public et le reste du quartier de Gerland.

Par ailleurs, au-delà de l'intérêt général du projet, il est, notamment, convenu, comme contrepartie, qu'une clause d'affectation soit insérée dans l'acte de vente afin de garantir un usage de parc public sur une durée de 20 ans pour le terrain cédé par la Métropole.

Ce transfert de biens immobiliers par voie d'échange est réalisé, conformément à l'article L 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques qui dispose que les biens peuvent faire l'objet d'une cession amiable, 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 et relèveront de son domaine public. Aucun déclassement n'est donc nécessaire ;

Vu les termes des avis de la DIE du 19 juin 2025 et du 24 juin 2025 joints au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve l'échange foncier, avec soulte, à titre onéreux, de parties de parcelles dans le cadre de l'opération Cité Jardins et parc du Château des Mères à Lyon 7ème :

a) - la cession, par la Métropole à la Ville de Lyon, d'une parcelle de terrain issue de la parcelle cadastrée CD 200 représentant le parc du Château des Mères, située 186 rue de Gerland à Lyon 7ème, d'une superficie totale d'environ 12 782 m^2, pour un montant de 958 650 €, auquel s'ajoute un montant de 250 000 € concernant l'acquisition du pavillon parc du Château des Mères, soit un montant total de 1 182 507 €, ce compris la déduction des frais d'enlèvement des cuves,

b) - l'acquisition, par la Métropole à la Ville de Lyon, de deux parcelles de terrain issues des parcelles cadastrées CD 39 formant le lot 1.7 et CD 40 formant le lot 1.6, situées 178 rue de Gerland et 65 rue Georges Gouy à Lyon 7ème, d'une superficie d'environ 1 601 m² et d'environ 2 720 m², soit une superficie totale d'environ 4 321 m², pour un montant de 324 075 €, soit un montant total de 594 075 €, ce compris les frais de démolition des boxs de garage et de sécurisation par des glissières en béton armé.

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

3° - La dépense totale correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière individualisée le 17 mars 2025 pour un montant de 152 000 000 € en dépenses sur l'opération n° 0P07O7856.

4° - La recette correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme global P07 - Réserves foncières et outils de l'action foncière individualisée le 17 mars 2025 pour un montant de 152 000 000 € en dépenses sur l'opération n° 0P07O7856.

5° - Cet échange, à titre onéreux, fera l'objet des mouvements comptables suivants :

- pour la partie acquise, évaluée à 594 075 € en dépenses - chapitre 21 opération n° 0P07O7856,

- pour la partie cédée, évaluée à 1 182 507 € en recettes - chapitre 77 - opération n° 0P07O7856, la valeur historique du bien du patrimoine de la Métropole est estimée à 12 892 € en dépenses et en recettes pour des écritures d'ordre aux chapitres 40 et 42 sur l'opération n° 0P07O2752,

- pour la soulte en faveur de la Métropole : 588 432 € en recettes - chapitre 77 - opération n° 0P07O7856.

6° - La somme à payer sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2025 - chapitre 21, pour un montant de 9 500 € au titre des frais estimés d'acte notarié.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 30 septembre 2025

Accusé de réception en préfecture :
069-200046977-20250929-337900-DE-1-1
Date de télétransmission : 30 septembre 2025
Date de réception préfecture : 30 septembre 2025