REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du 15 décembre 2025

Délibération n° 2025-3318

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Jean Sud - Cession, à titre onéreux, à la Ville de Villeurbanne d'un terrain issu des parcelles cadastrées AN 35 et AN 139, situé 73 rue de Verdun et formant le lot 3C de la ZAC Saint Jean Sud

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Michèle Edery

Président : Monsieur Bertrand Artigny

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 28 novembre 2025

Secrétaire élu(e) : Madame Guerin Monique

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, 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 F. Bouzerda, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F. Buffet, Mme C. Burillon, Mme M. Burricand, Mme M. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, 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. J. Da Passano, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme F. Delaunay, M. G. 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, M. Y. Fournel, Mme R. 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. 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. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, M. M. Le Faou, Mme M. Lecerf, M. L. Legendre, M. J. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. C. Marguin, M. R. Marion, M. P. 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, M. L. Pelaez, 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. 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. Sellès, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subaï, M. F. Thevenieau, M. Y. Uhlrich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme.

Absents excusés : M. G. Corazzol, Mme É. Baume (pouvoir à Mme B. Vessiller), M. P. Blache (pouvoir à Mme L. Croizier), Mme S. Chadier (pouvoir à M. L. Seguin), M. H. Dalby (pouvoir à Mme N. Dehan), M. P. David (pouvoir à M. M. Vincent), Mme J. Percet (pouvoir à M. É. Perez), M. É. Vergiat (pouvoir à Mme G. Coin), Mme S. Zdorovtzoff (pouvoir à M. M. Vieira).

Conseil du 15 décembre 2025

Délibération n° 2025-3318

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Jean Sud - Cession, à titre onéreux, à la Ville de Villeurbanne d'un terrain issu des parcelles cadastrées AN 35 et AN 139, situé 73 rue de Verdun et formant le lot 3C de la ZAC Saint Jean Sud

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 26 novembre 2025, exposant ce qui suit :

I - Contexte

Par délibération du Conseil n° 2018-2858 du 25 juin 2018, la Métropole a approuvé la création de la ZAC Saint-Jean Sud.

Le périmètre de la ZAC Saint-Jean Sud est de 300 000 m² au sein du territoire de la Grande Île et est délimité comme suit :

- à l'ouest, par la rue du Canal,
- à l'est, par la rue des Jardins et pour la partie située au nord de l'école, par les jardins ouvriers,
- au nord, successivement, par l'allée du Mens, la rue de Verdun, les parcelles situées au sud de la rue des Bluets.

Les principaux enjeux du projet de renouvellement urbain du quartier sont :

- diversifier l'offre de logement et intensifier l'urbanisation par la construction d'environ 1 800 logements, conforter l'activité artisanale et industrielle au nord de l'allée du Mens en valorisant l'offre d'accueil, améliorer la desserte en lignes fortes de transports en commun,

- restructurer la trame viaire et développer/qualifier la trame verte (paysage, biodiversité, gestion des eaux pluviales, etc.),

- créer un pôle de services et de commerces attractifs à l'échelle du quartier,

- valoriser l'image du quartier et le rendre identifiable et désirable pour ses habitants et ceux de l'agglomération.

Par décision du 17 février 2022, le comité d'engagement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) a approuvé le projet de renouvellement urbain de Villeurbanne Saint-Jean.

Par délibération du Conseil n° 2023-1904 du 25 septembre 2023, la Métropole a approuvé une convention avec l'ANRU, dénommée convention pluriannuelle n° 1071 du projet de renouvellement urbain de la Ville de Villeurbanne - quartier Saint-Jean, qui vise à arrêter une stratégie, un programme d'ensemble et les enveloppes financières mobilisées par les partenaires du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) sur le quartier Saint-Jean à Villeurbanne. La convention a été signée le 24 octobre 2023.

La concertation sur le projet de renouvellement urbain de Saint-Jean s'est poursuivie jusqu'à la finalisation du plan de composition de la ZAC Saint-Jean Sud.

La Métropole est propriétaire d'un terrain situé dans le périmètre de la ZAC Saint-Jean Sud. Dans le cadre de l'aménagement de cette ZAC, la Métropole souhaite céder le terrain dont elle est propriétaire, ci-après désigné, à la Ville de Villeurbanne, afin que cette dernière réalise la construction d'un pôle sportif dont elle a la compétence.

II - Désignation du bien cédé

Il est proposé que la Métropole cède à la Ville de Villeurbanne un terrain à bâtir d'une superficie d'environ 1 899 m², dont 703 m² à détacher de la parcelle cadastrée à ce jour AN 35, et 1 196 m² à détacher de la parcelle cadastrée à ce jour AN 139, constituant le lot 3C de la ZAC Saint-Jean Sud.

III - Conditions de la cession

Aux termes d'un compromis de vente, la Métropole cédera à la Ville de Villeurbanne le bien ci-dessus désigné, au prix de 57 € HT/m², soit au prix total prévisionnel de 108 243 € HT, auquel s'ajoute une TVA de 20 % représentant 21 648 €, soit un montant prévisionnel TTC de 129 891,60 €, bien cédé libre.

La direction de l'immobilier de l'État (DIE), consultée sur les modalités de la vente du bien, indique une valeur totale de cession à 531 000 €, soit un écart de 422 757 € par rapport au montant que l'acquéreur s'engage à verser à la Métropole. Le montant total de cession proposé par l'acquéreur, inférieur à celui qu'indique la DIE, se justifie par :

- la situation du bien dans le périmètre d'une ZAC et, plus précisément, dans celui de la ZAC Saint-Jean Sud qui est concernée par un projet de renouvellement urbain approuvé par le comité d'engagement de l'ANRU, ce qui n'est pas pris en compte dans l'avis de la DIE. Ce montant de référence à 57 € HT/m² a été défini à partir des bilans des opérations d'aménagement réalisées sur les sites en renouvellement urbain dans le cadre du programme national de rénovation urbaine 1 et conditionne la faisabilité des opérations de ce type. En effet, l'expérience métropolitaine menée sur ces sites a permis de fixer, pour les projets inscrits au NPNRU, un montant de foncier qui favorise la faisabilité des opérations et leur sortie opérationnelle dans le respect des capacités financières des collectivités. La question de la soutenabilité financière des opérations d'aménagement inscrites au NPNRU est centrale et reste conditionnée par le coût du foncier. L'étalement de l'opérationnalité des projets dû à des coûts de fonciers trop élevés réinterrogerait fortement l'effet levier souhaité ainsi que le niveau d'ambition des projets allant, de fait, à l'encontre des objectifs recherchés et partagés par les services de l'État,

- le besoin de procéder à la reconstruction des équipements sportifs impactés par le projet de la ZAC, notamment la reconstruction, au sein du quartier Saint-Jean, d'un pôle multisports, la relocalisation des équipements sportifs des stades des peupliers (dojo et salle de musculation) et des locaux associés au stade Eyquem (vestiaires, locaux techniques et associatifs) répondant aux besoins des nouveaux habitants, du nouveau groupe scolaire, des associations et des centres socioéducatifs du secteur ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 14 octobre 2025 ;

Vu ledit dossier ;

Ouï 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 prévisionnel 108 243 € HT, auquel s'ajoute une TVA de 20 % représentant 21 648,60 €, soit un montant prévisionnel TTC de 129 891,60 €, à la Ville de Villeurbanne d'un terrain à bâtir, d'une superficie d'environ 1 899 m², à détacher de deux parcelles cadastrées AN 35, d'une superficie de 703 m², et AN 139, d'une superficie de 1 196 m², constituant le lot 3C de la ZAC Saint-Jean Sud, situé 73 rue de Verdun, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Saint-Jean Sud.

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 de programme globale P17 - Politique de la ville sur l'opération n° 0P17O5051 et sur l'autorisation d'engagement P17 - Politique de la ville sur l'opération n° 4P17O5051.

4° - La somme à encaisser sera imputée :

- pour la parcelle AN 139 sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercice 2026 et donnera lieu aux écritures suivantes :

. produit de la cession : 68 172€ HT soit 81 806,40 € TTC - chapitre 70,
. sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 201 625,53 € en dépenses et en recettes pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° 4P17O5051 ;

- pour la parcelle AN 35 sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2026 et donnera lieu aux écritures suivantes :

. produit de la cession : 40 071 € HT soit 48 085,20 € TTC - chapitre 77,
. sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole :148 824,81 € en dépenses et en recettes pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° 0P07O2752.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 17 décembre 2025

Accusé de réception en préfecture :
069-200046977-20251215-344410-DE-1-1
Date de télétransmission : 17 décembre 2025
Date de réception préfecture : 17 décembre 2025