REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du 14 avril 2025

Délibération n° CP-2025-4201

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 - Acquisition, à titre onéreux, d'un terrain nu situé entre la place Latarjet et le boulevard Pinel et appartenant à l'office public d'habitat (OPH) Grand Lyon habitat

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 : 63

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 28 mars 2025

Secrétaire élu(e) : Monsieur Richard Marion

Présents : M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, 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, 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, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, M. C. Geourjon, M. M. Grivel, Mme A. Grosperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, M. L. Lassagne, M. J-M. Longueval, M. R. Marion, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme M. Picot, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, M. J-C. Ray, Mme V. Sarselli, M. L. Seguin, Mme N. Sibeud, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vincent.

Absents excusés : M. P. Charmot (pouvoir à Mme V. Sarselli), Mme V. Moreira (pouvoir à M. B. Artigny), M. L. Pelaez (pouvoir à Mme N. Frier).

Absent non excusé : M. P. Cochet.

Commission permanente du 14 avril 2025

Délibération n° CP-2025-4201

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 - Acquisition, à titre onéreux, d'un terrain nu situé entre la place Latarjet et le boulevard Pinel et appartenant à l'office public d'habitat (OPH) Grand Lyon habitat

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 26 mars 2025, 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

Le quartier de Mermoz se situe dans un secteur en pleine mutation à 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 1er programme national de rénovation urbaine (PNRU1) 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. Par délibération du Conseil n° 2019-3800 du 30 septembre 2019, la Métropole a approuvé une convention pluriannuelle de renouvellement urbain du NPNRU.

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 ont débuté mi-mars 2024 et les 1ers permis de construire ont été accordés.

II - Désignation des biens acquis

La présente acquisition concerne la parcelle cadastrée AW 19 à Lyon 8ème, d'une superficie de 3 569 m² et appartenant à l'OPH Grand Lyon habitat.

Cette parcelle comporte, à l'ouest, en bordure de la place André Latarjet, une longue barre de logements collectifs d'environ 86 m de long en R+4, qui sera démolie par l'OPH Grand Lyon habitat avant la vente, et à l'est, un espace vert en bordure du boulevard Pinel. De fait, la Métropole acquiert une parcelle non bâtie.

Après l'acquisition par la Métropole, cette parcelle sera divisée en deux nouvelles parcelles :

- l'une, à l'ouest, sera intégrée à la promenade jardinière nord-sud qui reliera différents espaces publics : la sortie de la station de métro Mermoz-Pinel au nord, la nouvelle place André Latarjet reconfigurée puis la rue Jules Froment avec le jardin Jean Mermoz et la placette Olympe de Gouges plus au sud, près de l'avenue Général Frère,

- l'autre, à l'est, sera intégrée au lot n° 5 de la ZAC, qui sera cédé à l'Association foncière logement (AFL), aux termes du programme de l'ANRU et de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Mermoz Sud, signée le 21 janvier 2020. L'AFL a retenu la société Demathieu Bard Immobilier et un contrat de promotion immobilière doit être signé entre elles pour réaliser un projet sur cet îlot. Celui-ci consiste en la construction de 65 logements collectifs sur trois cages de circulation verticale, destinés à une mise en location auprès du secteur libre.

III - Conditions de l'acquisition

La valorisation des biens est conclue au montant de 57 € HT par m² de terrain.

Il s'agit d'un montant administré conformément aux accords conclus dans le cadre du NPNRU. Cette valeur de référence est stipulée dans le protocole de préfiguration de la convention ANRU qui précise : *"les montants proposés dans les bilans des opérations de démolition à 57 €/m², sur tous les sites hormis Buers à Villeurbanne et La Duchère à Lyon 9ème, ont été construits à partir des bilans des opérations d'aménagement réalisés sur les sites en renouvellement urbain dans le cadre du PNRU1. L'expérience lyonnaise menée sur ces sites conclue à fixer, pour les projets inscrits au NPNRU, un montant de foncier qui permette la faisabilité des opérations et leur sortie opérationnelle dans le respect des capacités financières des collectivités et notamment de la Métropole de Lyon qui en assure la maîtrise d'ouvrage. La question de la soutenabilité financière des opérations d'aménagement inscrites au NPNRU est centrale et reste conditionnée par le coût du foncier."*

La vente sera donc conclue au montant de 203 433 € HT, auquel se rajoute la TVA au taux de 20 % d'un montant de 40 686,60 €, soit un montant total de 244 119,60 € TTC.

Parmi les conditions suspensives à réaliser avant la vente, figure la libération et la démolition de la barre de logements.

Le délai de réitération de la promesse de vente est fixé au plus tard au 31 décembre 2025, les parties se réservant la possibilité d'une vente en deux temps, l'un pour la partie intégrée à la promenade jardinière, qui restera la propriété de la Métropole, et l'autre pour la partie intégrée au lot n° 5 qui sera cédée à l'AFL ;

Vu les termes de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État du 22 novembre 2024, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve l'acquisition, par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant total de 203 433 € HT, auquel se rajoute la TVA au taux de 20 % d'un montant de 40 686,60 €, soit un montant de 244 119,60 € TTC, d'un terrain nu situé entre la place André Latarjet et le boulevard Pinel à Lyon 8ème cadastré AW 19 d'une superficie de 3 569 m² et appartenant à l'OPH Grand Lyon habitat, dans le cadre de la ZAC Mermoz Sud.

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

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

4° - La somme à payer sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercice 2025 - chapitre 011, pour un montant de 244 119,60 € correspondant au prix de l'acquisition et de 3 960 € au titre des frais estimés d'acte notarié.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 15 avril 2025

Accusé de réception en préfecture :
069-200046977-20250414-332679-DE-1-1
Date de télétransmission : 15 avril 2025
Date de réception préfecture : 15 avril 2025