

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **11 janvier 2016**

Décision n° **CP-2016-0668**

commune (s) : Lyon 8°

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz nord - Cession, à titre onéreux, de l'îlot n° 3 à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Crimier

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation de la Commission permanente : lundi 28 décembre 2015

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 12 janvier 2016

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, MM. Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Kepenekian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, MM. George, Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : MM. Barge (pouvoir à M. Sellès), Bernard (pouvoir à M. Kepenekian), Mme Belaziz.

Commission permanente du 11 janvier 2016**Décision n° CP-2016-0668**

objet :	Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz nord - Cession, à titre onéreux, de l'îlot n° 3 à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat
service :	Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 14 décembre 2015, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.1.

Dans le cadre de la politique de la ville, une opération de renouvellement urbain (ORU) a été décidée en 2004 pour le quartier Mermoz nord, dans la continuité des restructurations engagées sur le secteur sud et en liaison avec les opérations de démolition du viaduc et d'aménagement de l'avenue Jean Mermoz.

L'ensemble immobilier de Mermoz nord, qui appartenait alors dans sa totalité à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, constituait un site enclavé de 7 hectares, présentant de grands immeubles collectifs aux logements inadaptés et vétustes et des aménagements extérieurs vieillissants.

L'enjeu principal de l'opération d'aménagement est de contribuer à l'ouverture du quartier sur le reste de la ville, avec comme priorités :

- la création de voies nouvelles et le réaménagement des voies existantes permettant de désenclaver le quartier,
- la redéfinition des espaces publics et l'aménagement de leurs limites, avec la création d'un mail piéton est-ouest, l'aménagement d'un espace public au cœur du quartier, le réaménagement du Clos Rigal et la réalisation d'un verger collectif,
- la redéfinition des emprises constructibles après démolition de 320 logements permettant la construction d'environ 360 logements et la réhabilitation de 170 autres,
- la diversification du parc immobilier, avec 47 % de logements libres contre aucun actuellement, l'élargissement des formes d'habitat, ainsi que le développement des activités tertiaires au droit des espaces publics majeurs pour assurer la mixité urbaine.

Une zone d'aménagement concerté (ZAC), dénommée "Mermoz nord" a donc été créée en 2006 sur un périmètre défini par la rue du Professeur Ranvier, la rue Genton et l'avenue Jean Mermoz. Cette ZAC est réalisée en régie directe.

Les objectifs poursuivis se sont concrétisés en 2007 par la signature d'une convention entre la Communauté urbaine de Lyon, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), la Ville de Lyon, la Région Rhône-Alpes, le Département du Rhône, l'Etat, la Foncière Logement, l'OPH Grand Lyon habitat et la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

La Communauté urbaine, a laquelle s'est substituée la Métropole de Lyon le 1er janvier 2015, a procédé aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de ce projet et a déjà entamé la cession des lots à des aménageurs.

Il est proposé, par la présente décision, de céder le lot n° 3 de la ZAC à l'OPH Grand Lyon habitat.

Ce lot, situé rue Berthe Morisot, d'une superficie globale de 1 118 mètres carrés, est composé de 3 parcelles :

- la parcelle cadastrée AN 287, d'une superficie de 303 mètres carrés, issue de la parcelle cadastrée AN 264,
- la parcelle cadastrée AN 292, d'une superficie de 188 mètres carrés, issue de la parcelle cadastrée AN 267,
- la parcelle cadastrée AN 339, d'une superficie de 627 mètres carrés, issue de la parcelle cadastrée AN 272.

L'acquéreur a, sur ce lot, le projet de construire 2 bâtiments, en R+4 et R+5 plus attique (faux étage) reliés par une galerie, abritant 37 logements, des locaux d'activité et 20 places de stationnement. Il a déposé une demande de permis de construire le 23 décembre 2014.

Interrogé à propos du réaménagement de la ZAC Mermoz nord, le service France domaine a admis, par lettre du 9 avril 2014, que la cession de biens moyennant un prix inférieur à la valeur du marché peut-être indispensable à la faisabilité économique dans le cadre d'une rénovation urbaine. Sous réserve que ce prix de cession soit maximisé dans la limite de cette faisabilité économique, une telle opération n'appellera pas d'observation de la part du service local de France domaine.

En fonction de ces données, un accord est intervenu sur la base d'un montant de 235 900 €HT, représentant un prix de 75 €HT par mètre carré pour les logements, pour une surface de plancher programmée de 3 020 mètres carrés et un prix de 200 €HT par mètre carré pour les locaux d'activité, pour une surface de plancher programmée de 47 mètres carrés.

A ce montant s'ajoute la TVA au taux réduit de 5,5 %, représentant 12 974,50 €, soit une somme de 248 874,50 €TTC.

Un complément de prix serait versé en fonction de la surface de plancher réelle, déterminée par le permis de construire obtenu et les éventuels permis de construire modificatifs, aux montants par mètre carré et destination indiqués et calculés sur les bases indiquées, soit 75 €HT par mètre carré de surface de plancher pour les logements et 200 €HT par mètre carré de surface de plancher pour les locaux d'activités ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 23 avril 2015, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la cession d'un terrain nu formant l'îlot 3 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz nord, constitué des parcelles AN 287, AN 292 et AN 339, d'une surface globale de 1 118 mètres carrés, situé rue Berthe Morisot à Lyon 8°, à l'office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat, pour un montant de :

- 75 €HT par mètre carré de surface de plancher pour les logements,
- 200 €HT par mètre carré de surface de plancher pour les locaux d'activité,

soit pour une surface de plancher programmée de 3 020 mètres carrés de logements et de 47 mètres carrés pour les locaux d'activité, un montant estimé à 235 900 €HT, auquel s'ajoute la TVA, au taux actuel de 5,5 %, représentant 12 974,50 €, soit un prix total de 248 874,50 €TTC,

b) - l'éventuel complément de prix, dans le cas où la surface de plancher, obtenue sur la base du permis de construire ou et les éventuels permis de construire modificatifs serait supérieure à celle définie à l'alinéa a). Dans ce cas, le supplément de prix serait calculé sur les bases indiquées, soit 75 €HT par mètre carré de surface de plancher pour les logements et 200 €HT par mètre carré de surface de plancher pour les locaux d'activité. Il est prévu une actualisation de ces montants selon les variations du coût de la construction établi par l'Institut national des statistiques et des études économiques (INSEE),

2° - Autorise monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession.

3° - La recette correspondant à la valeur de la sortie du bien sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée sur l'opération n° 4P06O1388, le 11 janvier 2010 pour la somme de 24 622 000 € en dépenses et 17 019 377,17 € en recettes.

4° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits à inscrire au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe (BAOURD) - exercice 2016 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 235 900 €HT en recettes - compte 7015 - fonction 515,

- sortie estimée du bien du patrimoine métropolitain : 201 240 € en dépenses - compte 71355 - fonction 01 et en recettes - compte 3555 - fonction 01.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 12 janvier 2016.