

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 22 mai 2023

Délibération n° CP-2023-2422

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 - Cession, à titre onéreux, à la société foncière NRU 2020, avec faculté de substitution, d'un terrain situé avenue Jean Mermoz et rue Albert Morel

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 : 65

Date de convocation de la Commission permanente : mercredi 3 mai 2023

Secrétaire élu(e) : Madame Blandine Collin

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, Mme Chadier, M. Charmot, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Duvivier Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Kimelfeld (pouvoir à Mme Panassier), M. Marion (pouvoir à M. Ray).

Commission permanente du 22 mai 2023**Délibération n° CP-2023-2422**

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 - Cession, à titre onéreux, à la société foncière NRU 2020, avec faculté de substitution, d'un terrain situé avenue Jean Mermoz et rue Albert Morel

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 28 avril 2023, 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 (PPI) 2021-2026 votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Contexte**1° - La ZAC Mermoz sud**

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 2 sous-ensembles, et par la requalification de la ZAC Mermoz nord au titre du 1^{er} 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. 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 de Lyon 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 et de la place André Latarjet et créer 2 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 Louis 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 (PEP) 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.

2° - L'îlot Pasteur nord

Les engagements de l'ANRU dans cette ZAC ont été formalisés par la signature de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Mermoz sud, le 21 janvier 2020.

Cette convention prévoit des contreparties foncières, à l'euro symbolique, au profit du groupe Action foncière logement (AFL) sur 3 sites dont l'îlot Pasteur nord.

L'AFL a signé, avec la société Spirit Immobilier, un contrat de promotion immobilière pour la construction d'un bâtiment en R+6+VETC (volume enveloppe de toiture et de couronnement) et en R+5.

Le programme consiste en la réalisation d'une SDP d'environ 3 291 m², répartis en 3 088 m² en logements et 203 m² en local au rez-de-chaussée, pour le transfert du bureau de poste actuellement positionné à l'angle de l'avenue Jean Mermoz et de la place André Latarjet.

Il y aura 39 logements en locatif : 9 T2, 18 T3, 10 T4 et 2 T5.

Il est prévu également la réalisation de 40 places de stationnement sur 2 niveaux de sous-sols.

II - Désignation des biens cédés

L'îlot Pasteur nord, objet de la présente délibération, a une superficie globale d'environ 1 318 m² et est composé de 3 parcelles :

- une parcelle à détacher de la parcelle AW 153, d'une superficie d'environ 553 m². Cette parcelle supportait autrefois une partie de la barre I qui a été démolie et acquise par la Métropole auprès de l'OPH Grand Lyon habitat,

- une parcelle issue de la rue Albert Morel, d'une superficie d'environ 660 m². Cette parcelle sera désaffectée et déclassée avant sa cession,

- une parcelle à détacher de la parcelle AW 13 d'une superficie d'environ 105 m². Cette parcelle supportait autrefois une partie du groupe scolaire Louis Pasteur qui a été démolie en vue d'une reconstruction sur un foncier remodelé. Cette parcelle a été désaffectée et déclassée par la Ville de Lyon avant sa vente à la Métropole.

III - Conditions de la cession

Au terme de la promesse, la vente est consentie par la Métropole à la société Foncière NRU 2020 ayant pour gérante l'association Foncière logement avec une faculté de substitution au profit de toute autre société contrôlée par elle ou directement à l'association Foncière logement.

Aux termes de la convention du 21 janvier 2020 et, notamment de son annexe B1, cette vente intervient au montant de 1 € car elle constitue une contrepartie foncière au groupe Action logement.

Cette convention impose, également, 4 conditions dans les modalités de la vente :

- que le terrain soit cédé démolie en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction,

- que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties,

- que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté,

- que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Ainsi, la promesse de vente à signer est consentie sous plusieurs conditions suspensives dont la désaffectation et le déclassement définitif du bien, l'obtention d'un permis de construire devenu définitif et la régularisation d'un avenant à la convention ANRU comprenant une mise à jour de son annexe B1 ;

Vu les termes de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 31 janvier 2023, figurant en pièce jointe ;

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 de 1 € à la société Foncière NRU 2020 avec faculté de substitution, d'un terrain d'environ 1 318 m² composé de 3 parcelles, situé avenue Jean Mermoz et rue Albert Morel à Lyon 8ème, dans le cadre de la ZAC Mermoz sud.

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

3° - La recette correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P17 - Politique de la ville, aménagements urbains, 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 sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe (BAOURD) - exercice 2023 et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 1 € en recettes - chapitre 70,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 1 € en dépenses et en recettes pour des écritures d'ordre au chapitre 040 sur l'opération n° 4P17O5332.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 23 mai 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230522-304027-DE-1-1 Date de télétransmission : 23 mai 2023 Date de réception préfecture : 23 mai 2023
