

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

Commission permanente du 11 avril 2022

Délibération n° CP-2022-1347

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Fons

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Carnot-Parmentier îlot A - Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) Saint-Fons - Cession, à titre onéreux, d'un terrain nu et arasé, situé 54 rue Carnot

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 : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 25 mars 2022

Secrétaire élu(e) : Madame Nathalie Dehan

Affiché le : mardi 12 avril 2022

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, M. Boumertit, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, M. Charmot, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller.

Absents excusés : M. Kohlhaas (pouvoir à M. Bernard), M. Vincendet (pouvoir à M. Cochet), M. Vincent (pouvoir à M. Grivel), Mme Panassier (pouvoir à Mme Picot), M. Kabalo (pouvoir à M. Kimelfeld).

Commission permanente du 11 avril 2022**Délibération n° CP-2022-1347**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Fons

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Carnot-Parmentier îlot A - Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) Saint-Fons - Cession, à titre onéreux, d'un terrain nu et arasé, situé 54 rue Carnot

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 23 mars 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, 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.

I - Contexte de la cession

La Métropole de Lyon a acquis de l'Office public de l'habitat (OPH) de la Métropole, suivant acte authentique du 26 novembre 2021, une parcelle de terrain nu et arasé, cadastrée AE 693 en vue de la céder, en partie, pour une opération de locatif libre avec la réalisation de logements.

Le quartier Carnot Parmentier, situé dans le prolongement à l'est du centre-ville de Saint-Fons, compte 773 logements et accueille près de 1 700 habitants. Il est compris dans le périmètre plus large du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Arsenal-Carnot-Parmentier.

Ce quartier a été identifié comme site d'intérêt régional par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Ainsi, un NPNRU a été adopté, par délibération du Conseil n° 2019-3801 du 30 septembre 2019.

La création de la ZAC Carnot-Parmentier, par délibération du Conseil n° 2017-2022 du 11 septembre 2017, a pour objectif de conduire sur ce secteur la création d'une trame viaire raccordée au réseau existant pour ouvrir le quartier sur la ville, de diversifier l'habitat par la démolition et la reconstruction de logements et la résidentialisation de 280 logements, de renforcer les équipements publics avec la démolition-reconstruction du groupe scolaire en cœur de quartier et la mise en valeur du complexe sportif et du théâtre, mais aussi de recomposer et de requalifier les espaces publics et privés pour lier l'ambiance végétale du quartier qui jouxte celui du secteur des balmes.

Par délibération du Conseil n° 2016-1384 du 11 juillet 2016, la Métropole a approuvé les objectifs du projet urbain à conduire sur le secteur du quartier Carnot-Parmentier et, sur le fondement des articles L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, a décidé de l'ouverture de la concertation préalable à la création de la ZAC Carnot-Parmentier.

Aux termes de la délibération du Conseil n° 2017-1842 du 6 mars 2017, la Métropole a décidé de l'extension du périmètre de la concertation préalable afin de prendre en compte diverses réflexions portant notamment sur la liaison entre le quartier Carnot-Parmentier et le centre-ville, ainsi que sur l'articulation du projet urbain avec le site du stade Carnot.

Par suite, par délibération du Conseil n° 2017-2021 du 11 septembre 2017, la Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Carnot-Parmentier, la création de la ZAC Carnot-Parmentier et a décidé de poursuivre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement du quartier Carnot-Parmentier à Saint-Fons.

Par délibération du Conseil n° 2017-2022 du 11 septembre 2017, la Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC Carnot-Parmentier, la création de ladite ZAC, le programme global prévisionnel des constructions ainsi que la charte nationale des Eco Quartiers.

Aux termes de cette décision, il a également été décidé d'exclure les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du champ d'application de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement.

Il résulte de cette délibération que le périmètre de la ZAC est le suivant : "*Le périmètre de la ZAC, sur une superficie de 12 hectares environ, est délimité :*

- au nord par les rues Carnot, Paul Vaillant Couturier et Daniel Casanova,
- à l'ouest par l'avenue Albert Thomas,
- au sud par les rues Parmentier, Jules Ferry, de Verdun et l'avenue Antoine Gravallon,
- à l'est, par le site du stade Carnot".

L'aménagement de la ZAC est conduit en régie directe par la Métropole.

Le programme prévisionnel des constructions se décompose en 2 phases comme suit :

- phase 1 (39 000 m² de surface de plancher (SDP)) :

- . habitat : démolition de 344 logements et construction d'environ 520 logements sur le principe de mixité programmatique,
- . commerces de proximité : implantation d'une offre commerciale,
- . équipements de superstructures : démolition du groupe scolaire Parmentier et reconstruction d'un groupe scolaire dans le périmètre de la ZAC ;

- phase 2 (15 000 m² de SDP) :

- . démolition de 149 logements et construction d'environ 230 logements supplémentaires,
- . réaménagement de l'espace public.

Par délibération du Conseil n° 2021-0718 du 27 septembre 2021, la Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Carnot-Parmentier, le projet de programme des équipements publics (PEP) ainsi que le bilan financier de l'opération, la participation d'équilibre de la Métropole et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

La parcelle cadastrée AE 693, constituée en un terrain nu et arasé, est située dans le périmètre de la ZAC Carnot-Parmentier (îlot A).

L'Association Foncière logement (AFL) a été désignée comme bénéficiaire de cette cession en vue de procéder à la réalisation d'un programme de logements collectifs.

II - Désignation du bien cédé

La Métropole céderait à l'AFL, ou toute personne morale se substituant à elle, la parcelle cadastrée AE n°693 pour une emprise de 2 121 m², située 54 rue Carnot à Saint-Fons.

Un procès-verbal de bornage, réalisé le 24 août 2021 par monsieur Guillet, géomètre-expert à Lyon, a déterminé les limites de propriété entre les parcelles cadastrées AE 228 et AE 226 (dont est issue la parcelle cadastrée AE 693).

Cette emprise a fait l'objet d'un plan de division établi le 28 septembre 2021 par monsieur Guillet. La numérotation de la parcelle cadastrée AE 693 (ex AE 226) a été actée par document d'arpentage du 15 novembre 2021, en cours de publication au service de la publicité foncière de Lyon 3ème (plan annexé).

Sur le terrain, l'AFL devra édifier un ensemble immobilier comprenant 36 logements collectifs d'une surface de plancher (SdP) de 2 050 m² environ. Les parties conviennent qu'en tout état de cause, le programme de construction ne devra pas totaliser une SdP supérieure à 3 050 m², sauf à obtenir un cahier de cession de terrain modificatif.

III - Conditions de la cession

1° - Le prix

Aux termes de la promesse synallagmatique de vente, la Métropole céderait cette parcelle à l'AFL ou toute autre société qui lui sera substituée, pour un montant total de 1 €.

2° - Les modalités de cession

Conformément à la convention NPNRU du 22 janvier 2020 et plus particulièrement aux dispositions de l'annexe B1, une promesse de vente sera signée entre les parties dans des délais compatibles avec la remise du terrain, qui comportera des conditions suspensives énumérées ci-après. Les relations entre les parties seront régies par la promesse de vente jusqu'au jour de la signature de la vente.

3° - Les conditions suspensives

Outre les conditions suspensives habituelles (origine de propriété, dispositions d'urbanisme, situation hypothécaire), il est notamment institué la condition suspensive suivante :

- le permis de construire définitif permettant de réaliser le programme de construction devra être obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

4° - Dispositions diverses

Les conditions de remise des terrains et de qualité environnementale des sols sont encadrées par les conditions de l'annexe B1 de la convention NPNRU du 22 janvier 2020 ;

Vu les termes de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 26 janvier 2022, figurant en pièce jointe ;

Vu ledit dossier ;

Où 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 total de 1 €, à l'AFL ou toute autre société qui lui sera substituée, de la parcelle cadastrée AE 693 pour une emprise de 2 121 m², située 54 rue Carnot à Saint-Fons, dans le cadre de la ZAC Carnot Parmentier.

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, individualisée le 30 janvier 2017, pour un montant de 2 500 000 € en dépenses sur l'opération n° 4P17O5387.

4° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe (BAOURD) - exercice 2022 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 1 € en recettes - chapitre 70 - compte 7015 - fonction 515,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 120 897 € en dépenses - compte 71355 - fonction 01 - et en recettes - compte 3555 - fonction 01, pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° 4P17O5387.

5° - Tous les frais liés à cette cession seront à la charge de l'acquéreur.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220411-279263-DE-1-1 Date de télétransmission : 12 avril 2022 Date de réception préfecture : 12 avril 2022
