

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 14 mars 2022

Délibération n° 2022-1055

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 8ème

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz sud - Approbation du dossier de réalisation, de la convention financière à passer entre la Ville de Lyon et la Métropole de Lyon, de la convention-type de participation financière des constructeurs - Individualisation complémentaire d'autorisation d'engagement

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 25 février 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

Affiché le : mercredi 16 mars 2022

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Collomb, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dromain, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, M. Kabalo, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Marguin, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtzo.

Absents excusés : M. Chambon (pouvoir à M. Doganel), Mme Arthaud (pouvoir à Mme Charnay), M. Maire (pouvoir à Mme Guerin).

Conseil du 14 mars 2022**Délibération n° 2022-1055**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 8ème

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz sud - Approbation du dossier de réalisation, de la convention financière à passer entre la Ville de Lyon et la Métropole de Lyon, de la convention-type de participation financière des constructeurs - Individualisation complémentaire d'autorisation d'engagement

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Le Conseil,

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

L'opération ZAC Mermoz sud fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021-2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Contexte général

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 premier 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 métropolitain n° 2019-3801 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.

Cette ZAC, menée en régie porte sur un périmètre de 14 ha environ, délimité par :

- l'avenue 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, de la place 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 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 de 830 logements diversifiés à terme 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 Pasteur, la restructuration du groupe scolaire Olympe de Gougues et la construction d'un équipement sportif et culturel sur l'avenue 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.

Le projet va, prochainement, entrer en phase opérationnelle. Afin de permettre de démarrer les travaux d'aménagement au 2^{ème} trimestre 2022, avec le déploiement du réseau de chaleur urbain, il convient d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Mermoz sud.

À ce stade du dossier de réalisation, le programme global de construction (PGC) 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 logement 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.

II - Le projet de programme des équipements publics (PEP)

Le projet de PEP de la ZAC Mermoz sud prévoit un programme d'infrastructures secondaires en voiries, réseaux humides, assainissement, réseaux secs, chauffage urbain et plantations répondant aux besoins générés par le programme de constructions et un PEP de superstructure.

Le programme d'infrastructure comprend la création et la requalification d'espaces publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole concernant :

- les rues résidentielles Cotte, Tixier, Latarjet, Froment, Chalier, de la chaufferie, les abords de la rue de la Moselle,
- le mail Narvik,
- la place Latarjet,
- l'allée de la piscine, le cheminement Millon et l'allée du métro,
- le jardin Mermoz,
- la placette Pasteur,
- la placette de Gougues.

Le montant total de ces travaux d'espaces publics d'infrastructures est estimé à 19 075 000 € HT. Les équipements réalisés seront incorporés dans le domaine public de chacune des collectivités concernées.

Le projet comprend, également, la réalisation d'équipements de superstructure, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Lyon, qui seront financés par la ZAC à hauteur des besoins générés par les futurs habitants, à savoir :

- 14 classes dans le groupe scolaire Louis Pasteur,
- 14 classes dans le groupe scolaire Olympe de Gouges,
- un équipement sportif et culturel.

La part du coût des équipements publics de superstructure pris en charge financièrement par la ZAC s'élève à 2 000 000 € HT, soit une classe par groupe scolaire.

Conformément à l'article R 311-8 du code de l'urbanisme, ce projet de PEP fait l'objet d'une approbation définitive distincte de la présente délibération.

III - Bilan financier prévisionnel et modalités de financement des équipements de la ZAC Mermoz sud

Les constructions, situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC, sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement.

Les charges supportées par la Métropole, aménageur de la ZAC, pour la réalisation des équipements sont couvertes par des produits de cessions de terrains, des subventions de l'ANRU et de la Région Auvergne-Rhône-Alpes au titre du NPNRU1, des participations dues par les constructeurs d'immeubles ainsi que par les participations d'équilibre des deux collectivités.

La collectivité, en tant qu'aménageur, ayant le choix de ne pas maîtriser la totalité du foncier de la ZAC, il est fait application de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, lequel dispose que : "lorsqu'une construction est édifée sur le terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention est conclue entre l'aménageur et le constructeur qui précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût des équipements de la zone".

Dans ce cas, les participations seront versées à la Métropole selon les modalités de versement définies par chaque convention de participation et calculées sur la base de la SDP prévisionnelle des constructions visées et en fonction du type de construction. Les montants de participations, qui figureront dans les conventions signées avec les constructeurs, sont fixés comme suit :

- logement libre : 190 € m² de SDP,
- bail réel solidaire : 140 € par m² de SDP.

Pour les projets d'extension de maisons individuelles, le montant de participation est fixé à 35 € par m² de SDP.

Ces montants sont actualisables suivant les modalités définies dans les conventions, elles-mêmes établies selon le modèle de convention-type joint au rapport.

Le bilan financier prévisionnel s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 35 780 654 € HT, moyennant des participations de la Métropole et de la Ville de Lyon, à l'équilibre du bilan selon une clé de répartition de 90 % pour la Métropole et de 10 % pour la Ville de Lyon, soit :

- une participation d'équilibre de la Ville de Lyon estimée à 1 816 980 € hors champs de TVA,
- une participation d'équilibre de la Métropole estimée à 16 350 784 € hors champs de TVA.

Une convention financière fixant les modalités de versement des participations sera signée entre les 2 collectivités suite à son approbation dans le cadre du présent rapport.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération s'établit comme suit :

Dépenses	Montant (en € HT)	Recettes	Montant (en € HT)
études	1 587 373	cessions de charges foncières	13 487 483
foncier	6 312 841	participations opérateurs privés	608 000
travaux	25 430 440	subvention ANRU	2 617 404
commercialisation/ communication	350 000	subvention Région Auvergne-Rhône-Alpes	900 000

Dépenses	Montant (en € HT)	Recettes	Montant (en € HT)
participation équipements publics de superstructure	2 000 000	participation d'équilibre Ville de Lyon	1 816 983
frais divers	100 000	participation d'équilibre Métropole	16 350 784
Total	35 780 654	Total	35 780 654

Le montant total d'autorisation d'engagement délibéré lors des précédents Conseils de la Métropole sur cette opération étant de 5 515 200 € HT, il est sollicité une autorisation d'engagement complémentaire en dépenses d'un montant de 30 265 454 € HT pour mener les prochaines étapes du projet urbain, ainsi qu'une autorisation d'engagement en recettes de 19 429 870 € HT correspondant aux recettes à percevoir par les partenaires financeurs.

IV - Les modalités de la participation du public par voie électronique

Le projet urbain de la ZAC a fait l'objet, en 2016, d'une étude d'impact qui a été actualisée en septembre 2021. Cette étude d'impact a été soumise à l'autorité environnementale qui n'a pas rendu d'avis et à la Ville de Lyon qui a rendu son avis par délibération du Conseil municipal n° 2021 1391 du 16 décembre 2021.

Conformément à l'article 123-19 du code de l'environnement, l'étude d'impact actualisée, le projet de dossier de réalisation de ZAC et l'avis de la Ville de Lyon ont été soumis à participation du public par voie électronique, par le biais d'une mise à disposition du dossier sur le site internet de la Métropole du 24 décembre 2021 au 24 janvier 2022.

Aucune observation n'a été faite sur le dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le dossier de réalisation de la ZAC Mermoz sud et, notamment, son projet de PEP et ses modalités prévisionnelles de financement, prévoyant un bilan prévisionnel évalué 35 780 654 € en dépenses et recettes,

b) - 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 Mermoz sud,

c) - la convention-type fixant les conditions de participation financière des constructeurs au coût des équipements publics de la ZAC Mermoz sud.

2° - Prend acte qu'aucune observation et proposition du public n'a été émise lors de la participation du public par voie électronique sur la base de l'évaluation environnementale actualisée du projet.

3° - Autorise :

a) - le Président de la Métropole à signer lesdites conventions et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

b) - le Président de la Métropole à solliciter toutes recettes de la part des financeurs.

4° - Décide l'individualisation complémentaire de l'autorisation d'engagement globale P17 Politique de la ville - Aménagements urbains, pour un montant de 30 265 454 € HT en dépenses et de 19 429 870 € en recettes à la charge du budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe (BAOURD), répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- pour un montant de 30 265 454 € HT en dépenses :

. 1 643 000 € en 2022,

. 5 350 000 € en 2023,

. 4 950 188 € en 2024,

- . 5 599 812 € en 2025,
- . 6 190 000 € en 2026,
- . 6 532 454 € en 2027,

sur l'opération n° 4P17O5332,

- pour un montant de 19 429 870 € en recettes :

- 651 580 € en 2022,
- 2 605 495 € en 2023,
- 3 198 000 € en 2024,
- 3 203 595 € en 2025,
- 3 133 095 € en 2026,
- 1 367 105 € en 2027,
- 2 064 000 € en 2028,
- 3 207 000 € en 2029,

sur l'opération n° 4P17O5332.

Le montant total de l'autorisation d'engagement est donc porté à 35 780 654 € en dépenses et 19 429 870 € en recettes.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220314-277156-DE-1-1 Date de télétransmission : 16 mars 2022 Date de réception préfecture : 16 mars 2022
