



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL**

Conseil du **8 juin 2020**

Délibération n° 2020-4336

commission principale :

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 8°

objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz sud - Cession, à titre onéreux, à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat (GLH), d'un terrain nu situé à l'intersection des rues de la Moselle, de Narvik et Gaston Cotte et acquisition, à titre onéreux, d'un terrain nu situé au 9-15 rue Gaston Cotte et appartenant à l'OPH GLH

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

Rapporteur : Monsieur le Président Kimelfeld

Président : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : Mercredi 20 mai 2020

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : Mercredi 10 juin 2020

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, MM. Barral, Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Eymard, Mmes Rabatel, Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Mmes Balas, Barbasso Bruas, M. Barret, Mmes Basdereff, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mme Burricand, MM. Cachard, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, MM. Curtelin, David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Findrik, Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Gillet, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guiland, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Huguet, Mme Iehl, M. Jeandin, Mmes Le Franc, Lecerf, Leclerc, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, M. Piegay, Mme Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, M. Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : Mme Bouzerda (pouvoir à M. Pouzol), MM. Barge (pouvoir à M. Sellès), Calvel (pouvoir à M. Sellès), Mmes Beautemps (pouvoir à M. Quiniou), Burillon (pouvoir à Mme Frier), M. Butin (pouvoir à M. Dercamp), Mme David (pouvoir à M. Dercamp), MM. Denis (pouvoir à Mme Frier), Genin (pouvoir à Mme Burricand), Mme Ghemri (pouvoir à Mme Peytavin), M. Girard (pouvoir à M. Cochet), Mme Hobert (pouvoir à Mme Michonneau), MM. Lavache (pouvoir à Mme Croizier), Passi, Mme Pietka (pouvoir à Mme Burricand), M. Roustan (pouvoir à M. Charles).

Absents non excusés : Mme Frih, MM. Bernard, Vesco, Aggoun, Collomb, Lebuhotel.

Conseil du 8 juin 2020**Délibération n° 2020-4336**

commission principale :

commune (s) : Lyon 8°

objet : **Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz sud - Cession, à titre onéreux, à l'Office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat (GLH), d'un terrain nu situé à l'intersection des rues de la Moselle, de Narvik et Gaston Cotte et acquisition, à titre onéreux, d'un terrain nu situé au 9-15 rue Gaston Cotte et appartenant à l'OPH GLH**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 2 juin 2020, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, 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.

Afin d'éviter la réunion de la Commission permanente, dont une part des délégations a d'ores et déjà été confiée au Président en application de l'ordonnance institutionnelle n° 2020-391 du 1^{er} avril 2020, confirmée sur ce point par la délibération du Conseil n° 2020-4244 du 23 avril 2020, et ainsi de limiter le nombre des séances à tenir pendant la période d'état d'urgence sanitaire, il est proposé au Conseil d'évoquer le présent dossier.

Une telle évocation est en effet juridiquement admise en vertu de la jurisprudence du Conseil d'Etat (CE, 2 mars 2010, n° 325255, Réseau ferré de France).

I - Contexte**1°- Le renouvellement urbain du quartier Mermoz**

Le quartier Mermoz, dans le 8^{ème} arrondissement de Lyon, se situe dans le secteur stratégique et en pleine mutation de l'entrée "est" de la Ville de Lyon. Un vaste programme de renouvellement urbain est engagé depuis la démolition en 2010 de l'autopont Mermoz-Pinel, qui scindait ce quartier en 2 sous-ensembles.

Les enjeux stratégiques sont les suivants :

- poursuivre le processus de renouvellement urbain,
- unifier les quartiers nord et sud autour de l'avenue Jean Mermoz et de la ligne de tramway T6,
- constituer une véritable entrée de ville attractive et requalifiée.

La création d'une ZAC sur la partie située au nord de l'avenue Jean Mermoz a permis une diversification de l'offre de logements et la création d'une trame viaire cohérente qui a désenclavé le quartier par l'aménagement d'espaces publics de qualité.

Alors que le renouvellement urbain de cette partie est en cours d'achèvement, il convient dorénavant de le lancer sur la partie située au sud de l'avenue Jean Mermoz.

2° La ZAC Mermoz sud

Le quartier Mermoz sud est composé aujourd'hui d'un parc de 972 logements sociaux vieillissants et ne répondant plus aux attentes qualitatives en terme d'isolation phonique ou thermique, appartenant exclusivement à l'OPH GLH, d'espaces extérieurs peu qualitatifs et d'équipements publics de proximité en perte d'attractivité.

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 de renouvellement urbain (NPNRU), afin de poursuivre le processus de reconquête engagé au nord et permettre son changement d'image.

Pour mener à bien cette opération, la Métropole de Lyon, par délibération du Conseil n° 2016-1701 du 12 décembre 2016, a décidé la création d'une ZAC dénommée ZAC Mermoz sud et sa mise en œuvre en régie directe.

Aujourd'hui le projet urbain entre dans sa phase opérationnelle.

Les premières démolitions de logements sociaux ont débuté en avril 2019 et les réhabilitations commenceront au 3^{ème} trimestre 2020. L'OPH GLH prévoit la réhabilitation de 451 logements et la démolition de 521 logements, soit une intervention sur l'intégralité de son parc de logement social.

Les études de conception de la maîtrise d'œuvre des espaces publics de la ZAC ont commencé au printemps 2019.

À terme, le quartier de Mermoz sud accueillera environ 1 300 logements diversifiés et des équipements publics renouvelés.

3° L'opération complexe de réhabilitation/ démolition/ extension de la barre O

Dans le cadre de la ZAC Mermoz sud, l'OPH GLH cédera une partie de son foncier à la Métropole. La première cession a d'ores et déjà concerné une partie de la Barre I, située en front de l'avenue Jean Mermoz.

L'OPH GLH mène actuellement une opération d'une grande complexité sur la barre O, située rue Gaston Cotte. En effet, cette barre de 64 logements va connaître plusieurs types d'intervention.

La partie nord, composée de 36 logements, sera démolie (allées 9 à 15) et la partie sud, composée de 28 logements, sera réhabilitée (allées 1 à 7). Pour finir, une extension bâtie composée de 18 logements et d'un local d'activité sera édifée au sud de la partie réhabilitée.

A l'issue de cette intervention complexe, ce programme comprendra donc 46 logements sociaux et un rez-de-chaussée actif. L'objectif fixé étant notamment de permettre l'installation d'un ascenseur sur la partie nouvelle et permettre son accessibilité PMR pour des publics peu mobiles.

Pour mener à bien cette opération, la Métropole doit céder le terrain d'assiette nécessaire à la réalisation de l'extension au sud du bâtiment. Quant à la partie nord de la barre démolie, elle sera cédée à la Métropole en vue de construire un autre programme de logements.

II - Désignation des biens cédés

Les biens cédés par la Métropole à l'OPH GLH correspondent à une parcelle issue du domaine public de voirie déclassé, située à l'intersection des rues de la Moselle, Narvik et Gaston Cotte. Sa superficie sera d'environ 157 m².

Par décision de la Commission permanente n° CP-2019-3572 du 9 décembre 2019, la Métropole a approuvé le principe de son déclassement, nécessaire au dépôt du permis de construire. Le déclassement de cette parcelle, après constatation de sa désaffectation, interviendra après l'établissement d'un document d'arpentage et avant la réitération de la vente.

III - Désignation des biens acquis

Les biens acquis par la Métropole auprès de l'OPH GLH correspondent à une parcelle issue de la division de la parcelle cadastrée AW 12, située au 9-15, rue Gaston Cotte. Sa superficie sera d'environ 1 078 m². La partie de la Barre O existant sur cette future parcelle sera démolie avant la réitération de la vente. Cette démolition comprendra la purge des fondations et les dévoiements de réseaux nécessaires.

IV - Conditions de la cession

La Barre O, après sa démolition partielle, sa réhabilitation et son extension aura une surface de plancher d'environ 3 284 m². Parmi ceux-ci, 751,50 m² concerneront la part de l'extension sur le foncier cédé par la Métropole, dont 614 m² à destination de logement et 137,50 m² à destination d'un local d'activités au rez-de-chaussée.

Il a été négocié, entre les parties, un prix suivant la surface de plancher construite sur ce foncier :

- 220 €HT par m² pour la surface destinée aux logements, soit un montant HT de 135 080 €, outre une TVA au taux de 5,5 % représentant 7 429,40 € et un montant de 142 509,40 € TTC,
- 120 €HT par m² pour la surface destinée au local d'activités, soit un montant HT de 16 050 €, outre une TVA au taux de 20 % représentant 3 300 € et un montant de 19 800 € TTC,

Le montant de la cession représente donc 151 180 €HT et une TVA de 10 729,40 €, soit un prix de 162 309,40 € TTC.

Il est prévu un complément de prix avec les montants définis ci-dessus en fonction des m² du projet selon le permis de construire ou son modificatif obtenu par l'acquéreur. Ce complément de prix sera demandé si l'acquéreur réalise, sur le foncier cédé par la Métropole, plus de 756,50 m² ou si une partie des m² destinés au local d'activité devait finalement être destiné à du logement. Le prix de vente défini est par contre un prix de vente plancher, quel que soient les surfaces réalisées.

La promesse comporte notamment une condition suspensive de déclassement et une condition suspensive d'obtention par l'OPH GLH du permis de construire, dont le dépôt de la demande a été autorisé par la décision de la Commission permanente précitée.

V - Conditions de l'acquisition

Conformément au protocole de juillet 2016 du NPRU de la ZAC Mermoz sud, le prix de l'acquisition par la Métropole du terrain nu démolé est de 57 €HT par m² de terrain, soit un montant de 61 446 €HT, outre une TVA au taux de 20 % représentant 12 289,20 € et un montant de 73 735,20 € TTC.

La promesse comporte notamment une condition suspensive de démolition avec purge des fondations et dévoiement éventuel des réseaux ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 13 mai 2020, relatif à la cession, figurant en pièce jointe ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 25 mars 2020, relatif à l'acquisition, figurant en pièce jointe ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la cession, par la Métropole, à titre onéreux pour un montant de 151 180 €HT, auquel se rajoute la TVA au taux de 5,5 % et 20 % d'un montant de 10 729,40 €, soit un prix de 162 309,40 € TTC, à l'OPH GLH, d'un terrain nu issu du domaine public, d'une superficie de 157 m², situé à l'intersection des rues de la Moselle, Narvik et Gaston Cotte à Lyon 8° dans le cadre de la ZAC Mermoz sud,

b) - l'éventuel complément de prix relatif à cette cession en fonction de l'évolution de la surface de plancher obtenue dans le permis de construire ou son modificatif,

c) - l'acquisition, par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant de 61 446 € HT auquel se rajoute la TVA au taux de 20 % représentant 12 289,20 € et un montant de 73 735,20 € TTC, d'un terrain nu d'une superficie de 1 078 m² issu de la parcelle cadastrée AW 12, situé au 9-15 rue Gaston Cotte à Lyon 8° et appartenant à l'OPH GLH, dans le cadre de la ZAC Mermoz sud.

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

3° - La recette correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme global P09 - Création, aménagement et entretien de la voirie, individualisée le 20 janvier 2020 pour un montant de 535 000 € en dépenses sur l'opération n° OP09O4369.

4° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2020 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 162 309,40 € en recettes - chapitre 77 - compte 775 - fonction 844,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 151 580 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 et en recettes - compte 2112 - fonction 01 pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° OP09O2754.

5° - La dépense de fonctionnement en résultant soit 73 735,20 € sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe (BAOURD) - exercice 2020 - chapitre 011 - opération n° 4P1705332.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 10 juin 2020.