

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

Commission permanente du **23 mai 2016**

Décision n° **CP-2016-0907**

commune (s) : Lyon 8°

objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz nord - Cession, à titre onéreux, des lots 1 et 2 à la société Nacarat - Autorisation de déposer une demande de permis de construire

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 : vendredi 13 mai 2016

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 24 mai 2016

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

Absents excusés : M. Brumm, Mme Frier.

Commission permanente du 23 mai 2016**Décision n° CP-2016-0907**

objet :	Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz nord - Cession, à titre onéreux, des lots 1 et 2 à la société Nacarat - Autorisation de déposer une demande de permis de construire
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 10 mai 2016, 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 les articles 1.1 et 1.23.

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 à Lyon 8°, 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, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), la Ville de Lyon, la Région Auvergne 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, à laquelle s'est substituée la Métropole au 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 les lots n° 1 et 2 de la ZAC à la société Nacarat.

Ces lots contigus, situés dans un périmètre dont les voies sont l'avenue Jean Mermoz au sud, la rue Genton à l'est, la promenade Andrée Dupeyron au nord et la rue Berthe Morisot à l'ouest, d'une superficie globale de 1 693 mètres carrés, sont composés de 4 parcelles :

- la parcelle cadastrée AN 277, d'une superficie de 187 mètres carrés, issue du domaine public déclassé,
- la parcelle cadastrée AN 285, d'une superficie de 178 mètres carrés, issue de la parcelle cadastrée AN 263, acquise par acte du 11 avril 2016 auprès de Grand Lyon habitat,
- la parcelle cadastrée AN 288, d'une superficie de 193 mètres carrés, issue de la parcelle cadastrée AN 264, acquise par acte du 10 août 2015 auprès de Grand Lyon habitat,
- la parcelle cadastrée AN 337, d'une superficie de 1 135 mètres carrés, issue de la parcelle cadastrée AN 272, acquise par acte du 5 décembre 2011 auprès de Grand Lyon habitat.

L'acquéreur a, sur ces lots, le projet de construire 3 bâtiments dont 2 reliés par une passerelle, en R+5 et R+6, comprenant environ 56 logements, des locaux d'activités et des places de stationnement.

Il est prévu un minimum de 30 % de grands logements dont au minimum 10 % de T5. 20 % au moins des logements seront adaptés aux personnes âgées.

La société Nacarat devra réaliser un programme de construction faisant au minimum 3 842 mètres carrés de surface de plancher, dont 3 461 mètres carrés affectés aux logements et 381 mètres carrés affectés aux locaux d'activités et au maximum 3 890 mètres carrés de surface de plancher.

Il a été convenu, entre les parties, un prix de 400 €HT par mètre carré pour les logements comme pour les locaux d'activités, calculé sur une surface de plancher prévisionnelle de 3 877 mètres carrés. Ainsi, le prix de la vente est estimé à 1 550 800 €HT, qui constitue un montant minimum. A ce montant, s'ajoute la TVA au taux actuel de 20 %, représentant 310 160 €, soit une somme TTC de 1 860 960 €, conforme à l'avis de France domaine.

Un complément de prix d'un montant de 400 €HT par mètre carré supplémentaire serait versé en fonction de la surface de plancher réelle déterminée par le permis de construire obtenu et les éventuels permis de construire modificatifs, dans le cas où cette surface serait supérieure à 3 877 mètres carrés.

Ce prix de vente, inférieur à celui normalement admis sur ce secteur, doit permettre à l'acquéreur de commercialiser les surfaces habitables réservées au logement principal à un prix de vente moyen ne devant pas dépasser le plafond pour l'accession sociale permettant de bénéficier de la TVA à taux réduit en "périmètre ANRU", dont le montant est à ce jour de 2 741 €HT par mètre carré utile hors stationnement. En cas de non-respect de ce dispositif, l'acquéreur serait redevable à la Métropole d'un dédommagement fixé à la différence entre le prix de vente HT constatée pour la partie du programme ne respectant pas cet engagement et le plafond précité.

La société Nacarat devra commercialiser au moins 70 % de la surface habitable des logements à des personnes s'engageant à faire de leur acquisition leur logement principal pendant une durée minimale de 5 ans. En cas de non respect de ce dispositif, le futur acquéreur serait redevable à la Métropole d'un dédommagement représentant une somme équivalente à la moitié de la différence entre le prix de vente du bien, hors stationnement, et la somme de 3 104 €HT par mètre carré, ce dernier montant représentant le prix de vente moyen sur ce secteur.

En cas de mutation de son bien dans le délai de 5 ans, le futur acquéreur serait soumis aux mêmes obligations. Il est toutefois convenu que cette somme ne serait pas exigible si le prix de revente était inférieur à son prix d'acquisition additionné du dédommagement calculé selon la formule précitée.

Dans le cas où une pénalité s'appliquerait à un futur acquéreur dans le cadre du plan 3A, qui est un dispositif qui vise à aider les ménages à revenus modestes et moyens à devenir propriétaire d'un appartement neuf dans le périmètre immobilier de la Métropole de Lyon, c'est la pénalité liée à ce plan qui serait prépondérante et la pénalité décrite ci-dessus ne s'appliquerait pas.

L'acquéreur est autorisé à déposer sur ces lots une demande de permis de construire en vue de réaliser son programme immobilier. De plus, il est prévu, dans la promesse, l'autorisation donnée à l'acquéreur de réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, les études sur le terrain et le sous le sol nécessaires à la préparation de la réalisation du programme immobilier projeté.

La réitération de cette vente est prévue au plus tard le 15 décembre 2017, dans le cas où toutes les conditions suspensives seraient réalisées dont l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours et la commercialisation à hauteur de 50 % du programme.

Une faculté de substitution est possible au profit d'une personne morale contrôlée par le groupe Rabot Dutilleul dont dépend la société Nacarat ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 8 février 2016, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la cession à la société Nacarat, pour un montant de 400 €HT par mètre carré de surface de plancher, soit pour une surface de plancher prévisionnelle de 3 877 mètres carrés, un montant estimé à 1 550 800 €HT, auquel s'ajoute la TVA, au taux actuel de 20 %, représentant 310 160 €, soit un prix TTC de 1 860 960 €, d'un terrain nu formant les lots n° 1 et 2 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz nord, constitué des parcelles cadastrées AN 277, AN 285, AN 288 et AN 337, d'une surface globale de 1 693 mètres carrés, situé rue Berthe Morisot à Lyon 8°,

b) - l'éventuel complément de prix, dans le cas où la surface de plancher, obtenue sur la base du permis de construire ou des éventuels permis de construire modificatifs, serait supérieure à 3 877 mètres carrés. Dans ce cas, le supplément de prix serait calculé sur la base indiquée, soit 400 €HT par mètre carré de surface de plancher.

2° - Autorise :

a) - monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession,

b) - la société Nacarat à déposer une demande de permis de construire portant sur ces lots en vue de la réalisation d'un programme immobilier de logements, de locaux d'activités et de places de stationnement. Cette autorisation ne vaut pas autorisation de commencer les travaux.

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 17 106 479,93 € en recettes.

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

- produit estimé de la cession : 1 550 800 € en recettes - compte 7015 - fonction 515,

- sortie estimée du bien du patrimoine métropolitain : 441 668 € 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 : 24 mai 2016.