



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **20 juillet 2017**

Décision n° **CP-2017-1722**

commune (s) : Lyon 8°

objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz nord - Cession, à titre onéreux, du lot n° 27, situé rue du Professeur Ranvier, à la société Linkcity sud-est ou à une personne morale substituée à elle - Institution d'une servitude d'accès

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

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Geoffroy

Président : Monsieur David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : mardi 11 juillet 2017

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : vendredi 21 juillet 2017

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mmes Bouzerda, Vullien, MM. Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frier, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot.

Absents excusés : MM. Bret (pouvoir à Mme Gandolfi), Crimier (pouvoir à Mme Bouzerda), Philip (pouvoir à Mme Picot), Rousseau (pouvoir à Mme Glatard), Pouzol (pouvoir à Mme Poulain), Mme Belaziz (pouvoir à M. Kabalo), M. Vesco (pouvoir à M. Bernard).

Absents non excusés : M. Calvel.

Commission permanente du 20 juillet 2017**Décision n° CP-2017-1722**

commune (s) : Lyon 8°

objet : **Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz nord - Cession, à titre onéreux, du lot n° 27, situé rue du Professeur Ranvier, à la société Linkcity sud-est ou à une personne morale substituée à elle - Institution d'une servitude d'accès**

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 11 juillet 2017, 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 les articles 1.1 et 1.5.

I - Contexte de la cession

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 de Lyon, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), la Ville de Lyon, la Région 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 a procédé aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de ce projet et a déjà entamé la cession des lots à des aménageurs.

II - Désignation du bien cédé

Il est proposé, par la présente décision, de céder le lot n° 27 de la ZAC à la société Linkcity sud-est, du Groupe Bouygues Construction.

Ce lot, situé rue du Professeur Ranvier, d'une superficie globale d'environ 770 mètres carrés, est composé de 4 parcelles :

- la parcelle cadastrée AN 275, d'une superficie de 220 mètres carrés, issue du domaine public déclassé par décision de la Commission permanente n° CP-2016-1241 du 21 novembre 2016,

- la parcelle cadastrée AN 310, d'une superficie de 41 mètres carrés, issue de la parcelle cadastrée AN 269, acquise par acte du 7 avril 2014 auprès de l'OPH Grand Lyon habitat,

- la parcelle cadastrée AN 321, d'une superficie de 442 mètres carrés, issue de la parcelle cadastrée AN 271, acquise par acte du 5 décembre 2011 auprès de l'OPH Grand Lyon habitat,

- une parcelle d'une superficie d'environ 67 mètres carrés, issue de la parcelle cadastrée AN 274, elle-même issue du domaine public déclassé par décision de la Commission permanente n° CP-2016-1241 du 21 novembre 2016.

III - Conditions de la cession

Le programme de construction à réaliser sur ce lot est, au minimum, de 2 896 mètres carrés de surface de plancher et au maximum de 3 000 mètres carrés de surface de plancher.

L'acquéreur a, sur ce lot, le projet de construire un immeuble en R+5 étages courants + 2 niveaux d'attique avec 30 places de stationnement en sous-sol et un local pour vélos, comprenant un programme consacré au tertiaire et développant 2 896 mètres carrés de surface de plancher ainsi répartis :

- 2 135 mètres carrés de surface de plancher consacrés à des bureaux classiques, avec une charge foncière de 150 € HT par mètre carré, soit 320 250 € HT,

- 438 mètres carrés de surface de plancher consacrés à une Maison de santé pluridisciplinaire (MSP), avec une charge foncière non valorisée,

- 323 mètres carrés de surface de plancher consacrés à des bureaux et espaces réservés à l'économie sociale et solidaire (ESS), avec une charge foncière de 80 € HT par mètre carré, soit 25 840 € HT, sur la base de baux en l'état futur d'achèvement (BEFA) régularisés au plus tard au moment de la réitération de la vente par acte authentique,

le tout représentant un prix total de cession de 346 090 € HT, outre une TVA au taux de 20 % représentant 69 218 €, soit un prix TTC de 415 308 €. Ce prix représente un prix plancher, qui serait dû même dans le cas où la surface de plancher réelle serait inférieure à celle projetée.

Ce montant est inférieur à l'estimation de France domaine pour permettre une pluralité des destinations du programme avec l'implantation de la MSP et des surfaces réservées à l'économie sociale et solidaire amenant une diversification fonctionnelle dans la ZAC.

Dans le cas où le projet de MSP ne serait pas réalisé, les mètres carrés qui devaient lui être consacrés seraient en intégralité dédiés à des bureaux classiques et leur charge foncière serait alors valorisée au montant de 150 € HT par mètre carré, soit 65 700 € HT.

Dans le cas où la MSP aurait, au jour de la signature du bail en l'état futur d'achèvement à conclure par l'acquéreur avec le futur utilisateur de la MSP, une surface de plancher inférieure à 438 mètres carrés, un complément de prix serait dû par l'acquéreur. Il serait calculé au montant de 150 €HT par mètre carré compris entre 438 mètres carrés et la surface réellement affectée à la MSP. Par exemple, si la MSP avait une surface de 300 mètres carrés, le complément prévu en compensation de cette baisse serait de :

$$(438 - 300) \times 150 = 20\,700 \text{ €HT}$$

Dans le cas où la surface dédiée à la MSP changerait de destination de manière totale ou partielle et, ce, dans un délai de 4 ans suivant la signature de l'acte de vente, un complément de prix devrait s'appliquer sur la totalité de la surface qui aurait dû lui être consacrée. Ce complément serait de 150 €HT par mètre carré de surface de plancher, cette surface n'étant initialement pas valorisée, soit 65 700 €HT.

Dans le cas où aucune surface ne serait dédiée à l'économie sociale et solidaire, les mètres carrés qui devaient lui être consacrés seraient en intégralité dédiés à des bureaux classiques et leur charge foncière serait alors valorisée au montant de 150 €HT par mètre carré au lieu des 80 €HT initialement prévu, soit un complément de 22 610 €HT.

Dans le cas où la surface de plancher dédiée à l'économie sociale et solidaire (ESS) serait inférieure à 323 mètres carrés, un complément de prix serait dû par l'acquéreur. Il serait calculé au montant de 70 €HT par mètre carré compris entre 323 mètres carrés et la surface réellement affectée à l'ESS, représentant le montant de 150 €HT moins le montant initial de 80 €HT. Par exemple, si la surface dédiée à cette destination était de 300 mètres carrés, le complément prévu en compensation de cette baisse serait de :

$$(323 - 300) \times 70 = 1\,610 \text{ €HT.}$$

Dans le cas où la surface dédiée à l'ESS se trouverait en état de vacance et, ce, dans un délai de 4 ans suivant la signature de l'acte de vente, et si aucun nouveau bail ne permettait le maintien d'une activité rentrant dans ce cadre, le propriétaire des locaux aurait la possibilité de louer ses locaux pour une activité de bureaux classiques moyennant un complément de prix qui serait de 70 €HT par mètre carré de surface de plancher, représentant le montant de 150 €HT moins le montant initial de 80 €HT, soit au maximum de 22 610 €HT.

Dans le cas où la surface de plancher globale de ces différentes destinations serait supérieure à 2 910 mètres carrés, en fonction du dernier permis de construire ou d'un permis de construire modificatif, tout en restant en-deçà du plafond de 3 000 mètres carrés cité ci-dessus, un complément de prix serait dû au prix de 150 €HT par mètre carré supplémentaire pour la surface dédiée aux bureaux classiques et de 80 €HT par mètre carré supplémentaire pour la surface dédiée à l'économie sociale et solidaire. Aucun complément de prix ne serait dû pour des mètres carrés supplémentaires pour la surface dédiée à la MSP. Ce complément ne serait pas dû dans le cas où la surface de plancher serait comprise entre 2 896 mètres carrés et 2 910 mètres carrés.

La réitération de cette vente est prévue au plus tard le 15 novembre 2018, dans le cas où toutes les conditions suspensives seraient réalisées, liées notamment, outre les conditions ordinaires :

- à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours,
- à la conclusion d'un ou plusieurs baux en l'état futur d'achèvement (BEFA) au profit d'entreprises qui devront obtenir l'agrément justifiant une activité liée à l'ESS auprès de la direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE).

La Métropole a d'ores et déjà autorisé l'acquéreur à déposer sur ce lot une demande de permis de construire en vue de réaliser son programme immobilier, par décision de la Commission permanente n° CP-2016-0977 du 11 juillet 2016.

En conséquence de la transmission des études environnementales établies, le terrain est vendu en l'état, l'acquéreur faisant son affaire de toute situation du bien au regard de la pollution.

Une faculté de substitution est possible au profit d'une personne morale contrôlée par la société Linkcity.

IV - Institution d'une servitude

Il est institué une servitude d'accès à une chambre de France Telecom située sur la parcelle cédée d'une superficie d'environ 67 mètres carrés, issue de la parcelle cadastrée AN 274 ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 18 avril 2017, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la cession à la société Linkcity sud-est ou une personne morale substituée et contrôlée par elle, pour un montant de 150 €HT par mètre carré de surface de plancher consacré à du bureau et à 80 €HT par mètre carré de surface de plancher pour de l'activité consacré à l'économie sociale et solidaire (ESS), soit pour une surface de plancher prévisionnelle de 2 896 mètres carrés, un montant estimé à 346 090 €HT, auquel s'ajoute la TVA, au taux actuel de 20 %, représentant 69 218 €, d'où un prix TTC de 415 308 €, d'un terrain nu formant le lot n° 27 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz nord, constitué des parcelles cadastrées AN 275, AN 310 et AN 321 et d'une parcelle issue d'AN 274, d'une surface globale de 770 mètres carrés, situé rue du Professeur Ranvier à Lyon 8°,

b) - l'éventuel complément de prix, dans le cas où :

- la maison de santé pluridisciplinaire (MSP) projetée ne serait pas réalisée, au montant de 150 €HT par mètre carré,

- la MSP projetée aurait une surface de plancher inférieure à 438 mètres carrés, au montant de 150 €HT par mètre carré manquant,

- la MSP changerait de destination, en totalité ou partiellement, dans les 4 ans suivant la signature de l'acte de vente, au montant de 150 €HT par mètre carré,

- aucune surface ne serait dédiée à l'ESS, au montant complémentaire de 70 €HT par mètre carré,

- la surface de plancher dédiée à l'ESS serait inférieure à 323 mètres carrés, au montant complémentaire de 70 €HT par mètre carré manquant,

- la surface consacrée à l'ESS, en cas de vacance des locaux, changerait de destination et serait louée pour un activité de bureaux classiques, dans les 4 ans suivant la signature de l'acte de vente, au montant complémentaire de 70 €HT par mètre carré,

- dans le cas où la surface globale de ces différentes destinations serait supérieure à 2 910 mètres carrés, en fonction du dernier permis de construire ou d'un permis de construire modificatif, au montant de 150 €HT par mètre carré pour la surface dédiée aux bureaux classiques et de 80 €HT par mètre carré supplémentaire pour la surface dédiée à l'économie sociale et solidaire,

c) - l'institution d'une servitude d'accès à une chambre de France Télécom située sur la parcelle cédée d'une superficie d'environ 67 mètres carrés, issue de la parcelle cadastrée AN 274.

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

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 2017 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 346 090 € en recettes - compte 7015 - fonction 515,

- sortie estimée du bien du patrimoine métropolitain : 415 308 € 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 : 21 juillet 2017.