

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **3 février 2014**

Décision n° **B-2014-4938**

commune (s) : Lyon 8°

objet : Zone d'aménagement concertée (ZAC) Mermoz nord - Cession, à la société Bouygues Immobilier, d'un terrain nu formant le lot n° 23, issu des parcelles cadastrées AN 266, AN 269 et AN 272, situé rue capitaine Elisabeth Boselli et rue professeur Ranvier

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 27 janvier 2014

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : mardi 4 février 2014

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Charrier, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Mme David M., MM. Barge, Brachet, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Bernard R., Bouju, Mme Laurent, M. Vesco, Mme Frih, M. Assi.

Absents excusés : Mmes Guillemot (pouvoir à Mme Laurent), Pédrini (pouvoir à M. Darne J.), Besson (pouvoir à M. Kimelfeld), Dognin-Sauze (pouvoir à M. Crédoz), Gelas (pouvoir à M. Bernard R.), M. Claisse (pouvoir à Mme Frih), Mme Peytavin, MM. Julien-Laferrière, Sangalli.

Absents non excusés : Mme Domenech Diana, MM. Daclin, Calvel, Arrue, Passi, Sécheresse, Rivalta, David G., Lebuhotel.

Bureau du 3 février 2014**Décision n° B-2014-4938**

commune (s) : Lyon 8°

objet : **Zone d'aménagement concertée (ZAC) Mermoz nord - Cession, à la société Bouygues Immobilier, d'un terrain nu formant le lot n° 23, issu des parcelles cadastrées AN 266, AN 269 et AN 272, situé rue capitaine Elisabeth Boselli et rue professeur Ranvier**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 22 janvier 2014, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon les articles 1.1 et 1.13.

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, 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'état, la Foncière logement, l'OPH Grand Lyon habitat et la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

La Communauté urbaine a procédé à l'acquisition de la parcelle cadastrée AN 272, par acte du 5 décembre 2011 et a signé, le 17 mai 2013, une promesse de vente avec l'OPH Grand Lyon habitat afin d'acquérir, notamment, les parcelles cadastrées AN 266 et AN 269.

Elle se propose dorénavant de réaliser les cessions foncières des différents lots créés dans la ZAC.

Le groupe Bouygues Immobilier a été désigné lauréat pour l'attribution du lot 23 de la ZAC, à l'issue d'une consultation organisée en 2012 par la Communauté urbaine.

La présente décision concerne la cession de ce lot. Il a une superficie d'environ 1 874 mètres carrés et est issu des parcelles AN 266, AN 269 et AN 272. Ce lot est affecté d'une surface de plancher constructible maximum de 3 700 mètres carrés.

Aux termes de la promesse unilatérale de vente, ce lot sera promis à la société Bouygues Immobilier ou à toute personne se substituant, à la condition qu'il s'agisse d'une personne morale constituée ad hoc et détenue en totalité par Bouygues Immobilier.

Le bénéficiaire a, sur ce lot, le projet de réaliser un ensemble immobilier de 55 logements développant une surface de plancher de 3 650 mètres carrés au minimum, représentant 3 310 mètres carrés de surface habitable. Parmi les logements, 39 sont destinés à l'accession à la propriété de résidences principales et 16 pourront être vendus à des investisseurs.

Cet ensemble est composé des 3 immeubles suivants avec des emplacements de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol :

- 1 immeuble en R + 4 + couronnement, représentant 20 logements, qui sera situé à l'angle de la future promenade Andrée Dupeyron et de la future rue Capitaine Élisabeth Boselli,
- 1 immeuble en R + 4, représentant 18 logements, qui sera situé en bordure de la future rue Capitaine Élisabeth Boselli,
- 1 immeuble en R + 4, représentant 17 logements, qui sera situé rue du Professeur Ranvier, aux angles des futures rues Capitaine Élisabeth Boselli et Commandant Caroline Aigle.

Il est convenu que 30 % au moins des surfaces habitables seront affectées à des logements de type 4 ou 5.

Le bénéficiaire a l'obligation de déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 mois à compter de la signature de la promesse unilatérale de vente et de réaliser la construction du projet dans un délai de 24 mois à compter de la signature de l'acte de vente, sauf événements exceptionnels énumérés dans la promesse.

Il est prévu, afin de favoriser la mixité sociale et de permettre l'accession à la propriété de personnes disposant de revenus modestes, que la Communauté urbaine vende le lot concerné à un prix inférieur à celui normalement admis sur ce secteur. C'est pourquoi, afin de s'assurer que cet effort économique n'entraînera aucune spéculation financière qui détournerait l'objectif d'intérêt général poursuivi, il a été conclu qu'il serait établi une clause dite anti-spéculative.

Ainsi, dans un délai de sept ans, dans le cas où un futur acquéreur d'un logement revendrait celui-ci à un prix supérieur à celui de son acquisition, il serait redevable à la Communauté urbaine d'une partie de l'effort que celle-ci a consenti lors de la vente à la société Bouygues Immobilier.

Pour mettre en œuvre cette clause et pour calculer le montant du remboursement éventuel, en prenant en compte le fait que le prix de référence sur ce secteur est à ce jour, d'après une estimation effectuée à partir des transactions récentes, de 3 725 € TTC par mètre carré de surface habitable hors parking, il a été, dans ce cas, retenu la formule suivante :

$$\text{Part remboursée} = (\text{Prix de vente du logement TTC} - \text{prix de référence}) \times \text{surface habitable} \times 50 \%$$

En fonction de ces données, il a été conclu, entre les parties, que le prix de vente de ce lot serait fixé au prix de 517,80 € HT par mètre carré de surface de plancher. Ainsi, pour une surface de plancher retenue de 3 650 mètres carrés, la vente serait conclue au montant arrondi à 1 890 000 € HT, auquel se rajoute la TVA calculée sur la totalité du prix, au taux de 20 %, s'élevant à 378 000 €, soit un montant TTC de 2 268 000 €.

Un complément de prix serait versé dans le cas où la surface de plancher réelle, déterminée par le permis de construire obtenu et les éventuels permis de construire modificatifs, serait supérieure à 3 650 mètres carrés. Dans ce cas, tout mètre carré supplémentaire de surface de plancher majorerait le prix de vente sur la base de 517,80 € HT par mètre carré. En revanche, s'il devait être finalement construit moins de 3 650 mètres carrés, la somme forfaitaire indiquée ci-dessus ne serait pas modifiée, celle-ci constituant un prix plancher.

Il est prévu, toujours en lien avec cet objectif de mixité sociale, que le bénéficiaire commercialise au moins 70 % des surfaces habitables des logements à un prix de vente moyen ne devant pas dépasser le plafond pour l'accession abordable permettant de bénéficier de la TVA à taux réduit, soit à ce jour 2 780 € HT par mètre carré de surface utile, correspondant au plafond réglementaire à des personnes faisant de leur logement leur résidence principale pendant 7 ans à partir de leur acquisition.

En cas de non respect de cette clause, le bénéficiaire se verrait infliger une pénalité destinée à rembourser la Communauté urbaine de l'aide au foncier qu'elle apporte, qui correspondrait à la différence entre le prix de vente des logements ne respectant pas cet engagement et le seuil de 3 000 € TTC par mètre carré de surface habitable, considéré comme le montant de l'accession abordable dans le secteur.

Au nord de ce lot, une chaufferie collective reste à démolir par l'OPH Grand Lyon habitat, qui devra produire les documents relatifs à cette démolition et à la dépollution du site.

Dans le cas où le bénéficiaire manifesterait le désir d'acquérir ce lot, où toutes les conditions suspensives seraient réalisées et où plus rien ne s'opposerait à la vente, la réitération de la promesse par la signature de l'acte authentique interviendrait au plus tard le 31 octobre 2014.

Il est rappelé que par décision n° B-2013-4684, le Bureau communautaire a autorisé, le 4 novembre 2013, la société Bouygues Immobilier à déposer sur ce lot, de façon anticipée, une demande de permis de construire ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de France domaine du 21 novembre 2013, figurant en pièce jointe ;

DECIDE

1° – Approuve :

a) - la promesse de cession à la société Bouygues Immobilier ou à toute personne se substituant, pour un montant de 517,80 € HT par mètre carré de surface de plancher, soit pour une surface de plancher retenue de 3 650 mètres carrés, un montant arrondi à 1 890 000 € HT, auquel se rajoute la TVA calculée sur la totalité du prix, au taux de 20 %, s'élevant à 378 000 €, soit un montant TTC de 2 268 000 €, d'un terrain nu formant le lot 23 de la ZAC Mermoz nord, issu des parcelles cadastrées AN 266, AN 269 et AN 272, d'une surface d'environ 1 874 mètres carrés, situé rue Capitaine Elisabeth Boselli et rue Professeur Ranvier à Lyon 8°,

b) - l'éventuel complément de prix, d'un montant de 517,80 € HT par mètre carré de surface de plancher, dans le cas où celle obtenue, sur la base du permis de construire délivré ou de tout permis de construire modificatif ultérieur, serait supérieure à 3 650 mètres carrés,

c) - la clause anti-spéculative intégrée à la promesse, représentant la moitié de la différence entre le prix de référence sur le secteur, soit 3 725 € TTC par mètre carré de surface habitable hors parking et le prix de revente d'un logement par un futur acquéreur, dans le cas où celui-ci vendrait son bien dans le délai de sept ans suivant son acquisition,

d) - l'obligation pour l'acquéreur, sous réserve d'une pénalité, qu'il commercialise au moins 70 % des surfaces habitables des logements à un prix de vente moyen ne devant pas dépasser 2 780 € HT par mètre carré de surface utile, à des personnes faisant de leur logement leur résidence principale pendant 7 ans à partir de leur acquisition.

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 21 792 000 €.

4° – **La cession** patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe (BAOURD) - exercice 2014 et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 1 890 000 € en recettes - compte 7015 - fonction 824,
- sortie estimée du bien du patrimoine communautaire : 336 420 € 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 : 4 février 2014.