

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 29 janvier 2024

Délibération n° 2024-2156

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Genis-Laval

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Vallon de Saint-Genis-Laval - Individualisation complémentaire d'autorisation d'engagement

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

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 12 janvier 2024

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, Mme C. Augey, M. M. Azcué, M. F. Bagnon, M. N. Barla, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, Mme S. Blachère, M. P. Blanchard, M. Y. Blein, Mme L. Boffet, Mme D. Borbon, Mme Y. Bouagga, Mme F. Bouzerda, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme C. Burillon, Mme M-C. Burricand, Mme M-A. Cabot, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, Mme S. Chadier, M. P. Chambon, M. M. Chihi, M. P. Cochet, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, M. G. Corazzol, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. H. Dalby, M. J-L. Da Passano, M. P. David, M. R. Debû, Mme N. Dehan, M. G-L. Devinaz, M. M. Diop, M. I. Doganel, M. G. Doucet, Mme V. Dubois Bertrand, Mme F. Dubot, Mme C. Dupuy, Mme H. Duvivier Dromain, Mme M. Edery, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, Mme R-F. Fournillon, Mme N. Frier, M. A. Galliano, Mme H. Geoffroy, Mme N. Georgel, M. C. Geourjon, M. C. Girard, Mme V. Giromagny, M. S. Godinot, M. S. Gomez, M. M. Grivel, Mme A. Gersperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme M. Guerin, M. T. Haon, Mme S. Hémain, Mme B. Jannot, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, Mme M. Lecerf, M. M. Le Faou, M. L. Legendre, M. J-M. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. C. Marguin, M. R. Marion, M. P-A. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme J. Percet, M. É. Perez, Mme I. Perriet-Roux, Mme N. Perrin-Gilbert, Mme I. Petiot, M. G. Petit, Mme M. Picard, Mme M. Picot, M. G. Pillon, Mme S. Popoff, M. E. Portier, Mme É. Prost, M. C. Quiniou, M. M. Rantonnet, M. J-C. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, Mme S. Runel, Mme M. Saint-Cyr, Mme V. Sarselli, Mme J. Sechaud, M. L. Seguin, M. J-J. Sellès, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subaï, M. F. Thevenieau, M. Y-M. Uhlrich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendaël, M. É. Vergiat, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme, Mme S. Zdorovtsoff.

Absents excusés : M. B. Badouard (pouvoir à Mme V. Brunel), M. L. Barge (pouvoir à M. J-J. Sellès), M. P. Blache (pouvoir à Mme D. Nachury), M. F. Camus (pouvoir à Mme V. Giromagny), M. P. Charmot (pouvoir à Mme S. Fontanges), Mme F. Delaunay (pouvoir à Mme N. Dehan), Mme L. Fréty (pouvoir à Mme C. Lagarde), M. G. Gascon (pouvoir à Mme D. Corsale), Mme Z. Khelifi (pouvoir à M. P. Athanaze), Mme C. Pouzergue (pouvoir à Mme V. Sarselli).

Conseil du 29 janvier 2024**Délibération n° 2024-2156**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Saint-Genis-Laval

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Vallon de Saint-Genis-Laval - Individualisation complémentaire d'autorisation d'engagement

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 janvier 2024, exposant ce qui suit :

Par délibération du Conseil n° 2019-3640 du 24 juin 2019, la Métropole de Lyon a approuvé la création de la ZAC du Vallon de Saint-Genis-Laval et choisi son mode de réalisation en régie directe. L'arrêté préfectoral n° 69-2021-05-18-00008 du 18 mai 2021 a déclaré l'opération d'utilité publique et une autorisation environnementale unique lui a été délivrée par arrêté préfectoral n° DT-SCN-2021-06-29-C97 du 29 juin 2021. Par délibération du Conseil n° 2021-0877 du 13 décembre 2021, la Métropole a approuvé le dossier de réalisation de l'opération.

I - Contexte et objectifs du projet

Situé sur la commune de Saint-Genis-Laval et en limite de la commune d'Oullins-Pierre-Bénite, le site du Vallon (55 ha, essentiellement propriété des Hospices civils de Lyon -HCL-), constitue désormais le terminus de la ligne B du métro depuis sa mise en service le 20 octobre 2023.

La création d'un nouveau pôle multimodal d'échelle métropolitaine contribue à ouvrir le territoire en le rendant facilement accessible en transports en commun, et constitue un atout pour renforcer l'attractivité résidentielle de la ville de Saint-Genis-Laval. L'ambition d'un projet urbain à cette échelle est ainsi de concevoir un nouveau quartier de ville mixte et bien desservi, agréable à vivre et à travailler, qui soit intégré aux dynamiques de la ville de Saint-Genis-Laval et de la Métropole.

Le projet de la ZAC du Vallon de Saint-Genis-Laval a été défini de manière itérative, en composant avec les atouts et contraintes des sites et les objectifs poursuivis pour son développement par la Métropole et ses partenaires (la Ville de Saint-Genis-Laval, les HCL et SYTRAL Mobilités) dès novembre 2017, pour :

- accompagner l'arrivée de la ligne B du métro en 2023 et du parking relais SYTRAL Mobilités,
- accompagner l'urbanisation du Vallon des hôpitaux et la création du pôle multimodal avec la création d'une trame viaire structurante et la création des équipements publics nécessaires à la programmation envisagée,
- permettre la constitution d'une véritable agrafe urbaine et paysagère entre les différents sous-secteurs du Vallon : quartiers Saint-Eugénie, de l'Haye, du But, de Chazelle et Cœur du Vallon ainsi qu'à une échelle plus large pour le volet paysager,
- favoriser la création d'une polarité urbaine autour du pôle multimodal du Vallon grâce à une programmation mixte de logements, bureaux et activités.

Initialement estimé à environ 230 000 m² de surface de plancher (SDP) dans le dossier de création de la ZAC, la démarche d'évaluation environnementale, menée en 2019-2020, a conduit à réduire le programme des constructions. Les espaces les plus sensibles écologiquement, que sont les boisements et les prairies, ont été dédensifiés, voire évités, tandis que les secteurs les plus proches du métro et les mieux desservis ont été légèrement densifiés.

Au stade du dossier de réalisation, voté en décembre 2021, le programme s'établit à environ 200 000 m² de SDP développés sur les 15 ans à venir.

II - Bilan financier prévisionnel et demande d'autorisation d'engagement globale

Le bilan financier prévisionnel de l'opération s'établit, en dépenses et en recettes, à hauteur de 84 172 175,50 € HT et se répartit comme suit :

Dépenses	Montant (en €)	Recettes	Montant (en €)
études	2 751 000,00	participations financières des constructeurs	30 918 780,00
foncier	12 618 494,26	vente de charges foncières 8 600 m ² logements/3 438 m ² d'activités/23 729m ² tertiaire	19 345 900,00
travaux	56 569 677,84	déficit	- 33 907 495,50
concertation/communication	300 000,00	participations d'équilibre dont Métropole dont Ville de Saint-Genis-Laval	33 907 495,50
participation de la ZAC aux équipements publics	9 421 020,00		30 516 745,95
mesures compensatoires	2 511 983,40		3 390 749,55
Total	84 172 175,50	Total	84 172 175,50

L'opération a disposé, en 2017, de 1^{ères} autorisations de programme sur le budget principal en investissement, pour un total de 1 520 160 € TTC en dépenses. Elles ont permis de réaliser les études préalables à la réalisation de l'opération d'aménagement comprenant, notamment, l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine en amont de la création de la ZAC.

Après la création de la ZAC, mise en œuvre en régie directe, la Métropole, par délibération du Conseil n° 2019-3905 du 4 novembre 2019, a décidé l'individualisation partielle de l'autorisation d'engagement P06 - Aménagements urbains, pour un montant de 7 000 000 € HT en dépenses, à la charge du budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe afin d'engager les acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre des 1^{ères} phases opérationnelles de l'opération d'aménagement et de lancer la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics de l'opération.

Une individualisation complémentaire de l'autorisation d'engagement a été décidée par délibération du Conseil n° 2021-0877 du 13 décembre 2021, pour un montant de 1 300 000 € HT en dépenses, afin de mettre en œuvre la 1^{ère} phase des mesures compensatoires nécessitées par le projet.

Il est aujourd'hui sollicité une nouvelle autorisation d'engagement complémentaire en dépenses d'un montant de 75 872 175,50 € pour mener les prochaines étapes du projet urbain et, notamment, la réalisation des espaces publics ainsi qu'une autorisation d'engagement en recettes de 53 655 429,55 € correspondant aux ventes de charges foncières, aux participations financières aux équipements de la ZAC et à la participation d'équilibre de la Ville ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve la poursuite de l'opération de la ZAC du Vallon de Saint-Genis-Laval.

2° - Décide l'individualisation complémentaire de l'autorisation d'engagement P06 - Aménagements urbains pour un montant de 75 872 175,50 € HT en dépenses et 53 655 429,55 € en recettes à la charge du budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 682 420 € en recettes en 2024,
- 14 295 640 € en dépenses et 8 543 400,00 € en recettes en 2025,
- 9 720 648 € en dépenses et 16 211 574,95 € en recettes en 2026,
- 9 134 680 € en dépenses et 4 839 074,95 € en recettes en 2027,
- 7 167 000 € en dépenses et 4 839 074,95 € en recettes en 2028,
- 9 243 780 € en dépenses et 4 839 074,95 € en recettes en 2029,
- 7 262 060 € en dépenses et 4 849 602,95 € en recettes en 2030,
- 4 840 000 € en dépenses et 2 364 906,95 € en recettes en 2031,
- 4 830 000 € en dépenses et 2 839 074,95 € en recettes en 2032,
- 4 605 000 € en dépenses et 2 969 074,95 € en recettes en 2033,
- 3 705 276,50 € en dépenses et 339 074,95 € en recettes en 2034,
- 455 000 € en dépenses et 339 075 € en recettes en 2035,
- 507 776 € en dépenses en 2036,
- 85 315 € en dépenses en 2037
- 10 000 € en dépenses en 2038,
- 10 000 € en dépenses en 2039,

sur l'opération n°4P06O5084.

Le montant total de l'autorisation d'engagement globale P06 - Aménagements urbains est donc porté à 84 172 175,50 € HT en dépenses et 53 655 429,55 € en recettes.

3° - La dépense de fonctionnement en résultant, soit 75 872 175,50 € HT, sera imputée sur les crédits à inscrire au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercices 2025 et suivants - chapitres 011 et 65 - opération n° 4P06O5084.

4° - La recette de fonctionnement en résultant, soit 53 655 429,55 €, sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercices 2024 et suivants - chapitres 70 et 74 - opération n° 4P06O5084.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 30 janvier 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240129-315111-DE-1-1 Date de télétransmission : 30 janvier 2024 Date de réception préfecture : 30 janvier 2024
