



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **15 septembre 2014**

Délibération n° 2014-0330

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Compte-rendu des opérations d'urbanisme en régie directe - Année 2013 - Modification d'autorisation d'engagement - Clôture d'opérations

service : Délégation générale au développement urbain - Programmation et finances

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Le Faou

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 5 septembre 2014

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Compte-rendu affiché le : mercredi 17 septembre 2014

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, MM. Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Brachet, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rivalta, Rousseau, Desbos, Aggoun, Mme Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, MM. Barge, Barret, Mmes Basdereff, Belaziz, MM. Bernard, Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Bousson, Mme Bouzerda, M. Brolquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mme Burricand, MM. Butin, Cachard, Calvel, Casola, Chabrier, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mme de Lavernée, MM. Denis, Devinaz, Diamantidis, Eymard, Mme Fautra, MM. Fenech, Forissier, Mme Frier, MM. Fromain, Gachet, Mmes Gailliot, Gandolfi, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, George, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Gouverneyre, Grivel, Guillard, Guimet, Hamelin, Havard, Hémon, Mmes Hobert, Iehl, M. Jacquet, Mme Jannot, MM. Jeandin, Kabalo, Kepenekian, Lavache, Mme Laval, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, M. Millet, Mme Millet, MM. Moretton, Morage, Mme Nachury, M. Odo, Mmes Panassier, Peillon, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, M. Pillon, Mmes Poulain, Pouzergue, MM. Pouzol, Quiniou, Mme Rabatel, MM. Rabehi, Rantonnet, Mmes Reveyrand, Reynard, MM. Roche, Roustan, Rudigoz, Sannino, Mme Sarselli, MM. Sécheresse, Sellès, Mme Servien, M. Suchet, Mmes Tifra, Varenne, MM. Vergiat, Veron, Vial.

Absents excusés : Mme Baume (pouvoir à M. Hémon), M. Bérat (pouvoir à M. Guillard), Mme Berra (pouvoir à M. Cochet), M. Bravo (pouvoir à Mme Ghemri), Mmes Burillon (pouvoir à Mme Bouzerda), Corsale (pouvoir à M. Gascon), M. Coulon (pouvoir à M. Lebuhotel), Mme de Malliard (pouvoir à M. Charmot), M. Piegay (pouvoir à M. Galliano), Mmes Pietka (pouvoir à M. Genin), Runel (pouvoir à Mme Peillon), MM. Sturla (pouvoir à Mme David), Uhlich (pouvoir à M. Geourjon), Vaganay (pouvoir à M. Diamantidis), Vincendet (pouvoir à Mme Leclerc).

Absents non excusés : Mme Beauteemps.

Conseil de communauté du 15 septembre 2014**Délibération n° 2014-0330**

commission principale : urbanisme

objet : **Compte-rendu des opérations d'urbanisme en régie directe - Année 2013 - Modification d'autorisation d'engagement - Clôture d'opérations**

service : Délégation générale au développement urbain - Programmation et finances

Le Conseil,

Vu le rapport du 27 août 2014, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Il est soumis au Conseil l'avancement des opérations d'urbanisme en régie directe de la Communauté urbaine de Lyon.

A ce titre, la Communauté urbaine aménage et commercialise directement le foncier et supporte le risque financier.

1° - Les opérations concernées

Actuellement, 10 opérations sont en cours et une 11° fera l'objet d'une délibération séparée concernant l'opération Esplanade de la Poste à Dardilly.

6 opérations en cours :

- Bron aménagement quartier Parilly nord,
- Lyon 8° zone d'aménagement concerté (ZAC) Mermoz nord,
- Vaulx en Velin ZAC Hôtel de Ville,
- Vaulx en Velin ZAC Grappinière,
- Vénissieux grand projet de ville (GPV) Armstrong,
- Villeurbanne ZAC La Soie.

2 opérations clôturées et 2 en cours de clôture :

- Lyon 7° ZAC du Parc de Gerland,
- Saint Romain au Mont d'Or ZAC de Saint Romain,
- Vénissieux ZAC de Parilly,
- Oullins ZAC de la Saulaie.

1 opération en cours de création :

- Dardilly, Esplanade de la Poste.

Il est rappelé que les opérations d'urbanisme sont gérées sur le budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe qui fait l'objet d'une délibération annuelle pour les prévisions budgétaires. Les terrains sont aménagés pour être revendus à des tiers et n'ont donc pas vocation à être intégrés au patrimoine communautaire : la réglementation a, ainsi, prévu d'imputer en section de fonctionnement la totalité des dépenses et recettes réelles.

2°- Présentation des projets

a) - Bron - aménagement quartier Parilly nord

Le projet d'aménagement de Bron-Parilly nord fait partie de la convention passée avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) signée le 15 février 2007. Cette convention a fait l'objet d'un 3° avenant en mai 2013.

L'objectif est de construire environ 160 logements au sein d'un programme d'équipements publics : travaux de voirie (Voillot, Bender, Progrès et voie nouvelle) et création d'espaces publics (abords de la médiathèque, square de quartier).

Dépenses (en € HT)		Recettes (en € HT)	
acquisitions foncières et frais d'acquisitions	726 884	recettes de charges foncières	1 947 197
équipement et viabilisation des terrains	2 807 948	subvention Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)	465 509
études et frais financiers	180 000	participation de la Commune de Bron	51 265
		subvention de la Région Rhône Alpes	222 890
		participation de la Communauté urbaine de Lyon	1 027 971
Total	3 714 832	Total	3 714 832

Les espaces publics prévus dans les phases 1 et 2 ont été livrés. Les travaux de la phase 3 seront livrés début 2015.

b) - Lyon 8° - ZAC Mermoz nord

La ZAC Mermoz nord a été créée en 2006. Cette opération est intégrée dans la convention ANRU qui a fait l'objet d'un avenant national en 2013. L'objectif est de créer une trame viaire en lien avec l'environnement urbain du quartier, requalifier les espaces extérieurs, diversifier le parc immobilier en passant de 100 % de logements sociaux à environ 50 %.

Les objectifs poursuivis par les collectivités doivent permettre :

- la diversification du produit logement par des actions de réhabilitation lourde sur certains bâtiments existants et par la construction d'une nouvelle offre de logements diversifiée,
- le désenclavement du quartier,
- la redistribution des espaces extérieurs,
- l'implantation d'activités tertiaires participant à la mixité fonctionnelle,
- la requalification des équipements publics de proximité.

Le programme de construction est le suivant :

- la démolition de 318 logements (parmi 7 bâtiments, 4 seront démolis dont le bâtiment B),
- la réhabilitation lourde de 228 logements et la reconstruction d'environ 400 logements,
- la réalisation de 37 615 mètres carrés de surface de plancher (SP) répartis sur 18 nouveaux bâtiments (proportion de 55 % logements sociaux et 45 % logements libres).

Par délibération 2013-3847 du 28 mars 2013, le Conseil de communauté a approuvé le bilan de la ZAC qui s'établit comme suit :

Dépenses (en € HT)		Recettes (en € HT)	
études	440 000	cessions foncières	5 141 250
foncier	9 865 365	subventions inscrites dans la convention Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) avenant n° 2	10 058 862
		ANRU	2 677 786
		Communauté urbaine de Lyon	5 616 877
		Ville de Lyon	1 189 663
		Région Rhône Alpes	1 194 050
travaux	13 248 000	participations d'équilibre	8 975 374
		Communauté urbaine de Lyon	8 198 374
		Ville de Lyon	777 000
frais annexes	1 275 635	Ville de Lyon (éclairage public rue C Aigle)	34 000
Total	24 829 000	Total	24 829 000

Le programme des équipements publics adopté en mai 2012 prévoit la création de voiries et d'espaces verts et la réalisation de réseaux nécessaires à la viabilisation des terrains (eau, assainissement, électricité, RTM)

Le taux de réalisation de cette opération est de 50 %.

Les travaux d'espace publics ont démarré en juillet 2013 et les livraisons de la rue C Aigle et du square sont prévues en 2014. La fin des travaux est prévue en 2017.

c) - Vaulx en Velin - ZAC de l'Hôtel de Ville

L'objectif global vise à poursuivre la dynamique de développement et de revalorisation du centre ville engagée par la ZAC de l'Hôtel de ville, à partir des espaces en mutation situés autour de l'Hôtel de Ville et côté Pré de l'Herpe.

Le programme immobilier porte sur 60 300 mètres carrés de SP logement, environ 10 500 mètres carrés de SP activités tertiaire et commerce.

Le budget prévisionnel de l'opération approuvé par le Conseil de communauté le 9 juillet 2013 est le suivant :

Dépenses (en € HT)		Recettes (en € HT)	
études	1 705 901	cessions foncières	15 772 919
foncier	4 340 794	subventions inscrites dans la convention Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) avenant n° 2	7 807 925
		ANRU	2 732 772
		Communauté urbaine de Lyon	4 567 638
		Ville de Vaulx en Velin	507 515
travaux programme des équipements publics (PEP)	14 338 700	participations d'équilibre	4 724 551
		Communauté urbaine de Lyon	4 252 096
		Ville de Lyon	472 455
travaux hors PEP	2 600 000		
participation groupe scolaire et crèche	5 320 000		
Total	28 305 395	Total	28 305 395

Les travaux sont prévus jusqu'en 2020.

Les premiers îlots ont été attribués à Poste habitat, AMALLIA et la société immobilière d'études et de réalisations (SIER).

d) - Vaulx en Velin - ZAC de la Grappinière

La ZAC de la Grappinière a été créée en octobre 2006 et le dossier de réalisation a été approuvé en février 2009. L'ordonnance d'expropriation a été délivrée le 17 juin 2010. Le projet urbain est inscrit dans la convention ANRU signée en 2005 (avenant n° 4 signé en 2013).

Le programme immobilier prévoit environ 19 675 mètres carrés de SP dont 4 625 mètres carrés pour la Foncière, 1 050 mètres carrés de SP commerces et 700 mètres carrés de SP activités.

Le bilan prévisionnel est le suivant :

Dépenses (en € HT)		Recettes (en € HT)	
études	252 900	charges foncières	2 892 720
acquisitions	8 450 000	subvention Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)	3 376 751
travaux	12 180 330	subvention Communauté urbaine de Lyon prévue à l'ANRU	1 662 000
divers (communication, commercialisation, gestion et provision)	140 000	subvention Commune prévue à la convention ANRU	171 000
		participation d'équilibre complémentaire Communauté urbaine	11 628 683
		participation d'équilibre complémentaire Commune	1 292 096
Total	21 023 230		21 023 230

Les travaux sur la rue Jean Moulin est, l'aménagement du square Noëlle Grégoire sont en cours, ainsi que les plantations. Pour la ville, les travaux d'extension du réseau de chauffage urbain sont achevés et la restructuration du groupe scolaire a démarré en septembre 2013.

Le projet sur le centre commercial commence par les acquisitions et le déplacement des commerces. Les travaux se poursuivront jusqu'en 2018.

Le bilan va être actualisé pour un montant de 19,6 M€. Il est proposé de réduire le montant de l'autorisation d'engagement de 1,4 M€ en dépenses et en recettes.

e) - Vénissieux - ZAC Armstrong

Le réaménagement de l'îlot Armstrong vise à ouvrir le quartier sur l'avenue Jean Cagne, démolir les 3 tours centrales du quartier, reconstituer une offre de logements diversifiée (locatif social et accession) et organisée en îlots. Des espaces publics structureront le bâti et donneront une cohérence au tissu urbain alors constitué.

Les études de réalisation ont permis de fiabiliser le dossier et conduisent à densifier les produits développés. Le programme de construction est modifié pour atteindre 23 400 mètres carrés de SP répartis comme suit :

- 11 400 mètres carrés de logements locatifs sociaux, soit 49 %,
- 11 400 mètres carrés de logements intermédiaires ou en accession, soit 49 %,
- 600 mètres carrés de bureaux, soit 2 %.

Le budget prévisionnel initial était le suivant :

Dépenses (en € HT)		Recettes (en € HT)		
études		700 000	charges foncières	2 745 000
acquisitions foncières		1 996 592	subvention Département du Rhône prévue à la convention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)	2 568 000
travaux		6 100 000	subvention Région Rhône Alpes prévue à la convention de l'ANRU	1 000 000
			subvention Communauté urbaine de Lyon prévue à la convention de l'ANRU	2 197 324
frais de maîtrise d'œuvre (MOE), santé, protection, sécurité (SPS), ordonnancement, pilotage et coordination (OPC)	997 222	2 228 416	subvention Commune de Vénissieux prévue à la convention de l'ANRU	511 711
imprévus et frais de gestion (communication, commercialisation, etc.)	1 231 194		participation complémentaire d'équilibre Communauté urbaine	1 802 676
			participation complémentaire d'équilibre Vénissieux	200 297
Total		11 025 008	Total	11 025 008

La remise des ouvrages est prévue en 2017 et le budget est conforme au prévisionnel.

f) - Villeurbanne - ZAC La Soie

La ZAC Villeurbanne-La Soie a été créée par délibération n° 2012-3419 du Conseil du 10 décembre 2012. C'est une 1ère phase de réalisation d'un secteur plus vaste.

Souhaitant offrir sur les 11 hectares de la ZAC Villeurbanne-La Soie, une programmation urbaine diversifiée, dans le cadre d'une enveloppe constructible prévisionnelle de 200 000 mètres carrés de SP, le programme global de constructions à édifier dans la zone se déclinera de la façon suivante :

- environ 1 650 logements dont une partie significative (41,5 %) sera développée en produits aidés,
- 75 000 mètres carrés d'activité tertiaire et 2 000 mètres carrés de commerces,
- 7 000 mètres carrés d'équipements publics : esplanade, espaces verts de proximité, square, voiries primaires et secondaires ; un groupe scolaire, une crèche, un gymnase et un terrain de sport de proximité.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération ZAC Villeurbanne La Soie s'établit comme suit :

Dépenses	Montant (en € HT)	Recettes	Montant (en € HT)
foncier	10 823 300	charges foncières	3 415 645
études	2 746 823	cessions de terrains	2 540 800
travaux :		participations opérateurs privés	23 000 750
. infrastructures primaires	8 681 778	réalisation des infrastructures primaires (Communauté urbaine de Lyon)	14 571 984
. infrastructures secondaires	6 291 750	réalisation des équipements primaires (Commune de Villeurbanne)	4 482 394
. équipements de superstructures	18 598 298	participation complémentaire d'équilibre Villeurbanne	517 606
culture et art	2 409 505	participation complémentaire d'équilibre Communauté urbaine	2 070 422
travaux provisoires	1 048 147		
Total	50 599 601	Total	50 599 601

Cette opération vient d'être délibérée et les travaux sont prévus jusqu'en 2020.

g) - Dardilly - Esplanade de la Poste

Situé au cœur de la Commune de Dardilly le long de l'avenue de Verdun, à l'articulation du quartier des Noyeraies au nord et du Bourg au sud, le secteur de l'Esplanade de la Poste apparaît comme un secteur à restructurer en raison d'une organisation viaire au caractère très routier, peu lisible et consommatrice d'espace. Les équipements publics environnants sont mal reliés au tissu résidentiel et les circulations modes doux rendues difficiles.

Le projet d'aménagement du secteur de l'Esplanade de la Poste poursuit les objectifs suivants :

- développer, renforcer et épaissir la centralité du centre-bourg de Dardilly,
- renforçant la centralité (commerces, services, espaces publics),
- simplifier et organiser la trame viaire,
- développer une nouvelle offre de logements répondant aux objectifs du plan local de l'habitat (PLH), en diversifiant le parc de logements pour permettre des parcours résidentiels et la mixité sociale.

Le bilan prévisionnel de l'opération qui sera présenté au Conseil du 15 septembre 2014 est le suivant :

Dépenses (en € HT)		Recettes (en € HT)	
acquisitions foncières	5 066 350	cession des 10 000 mètres carrés de surface de plancher (SP) de charges foncières	5 085 000
études et maîtrise d'oeuvre	1 038 000	convention de maîtrise d'ouvrage unique avec la Ville	650 000
<i>pré études (géomètre, études de sol, diagnostic pollution, etc.)</i>	86 000	total des recettes	5 735 000
<i>architecte en chef</i>	150 000	participation d'équilibre	5 621 850
<i>maître d'oeuvre</i>	470 000	participation Ville (10 %)	562 185

<i>ordonnancement, pilotage et coordination (OPC), santé, protection, sécurité (SPS)</i>	332 000	participation Communauté urbaine de Lyon (90 %)	5 059 665
démolition/déconstructions	850 000		
travaux	4 357 500		
<i>infrastructures Communauté urbaine de Lyon</i>	3 707 500		
<i>infrastructures Ville</i>	650 000		
communication/concertation	45 000		
Total	11 356 850	Total	11 356 850

La totalité des dépenses entre 2014 et 2020 est de 122 M€ pour des recettes estimées à 86 M€.

Le solde des opérations est financé par une participation du budget principal à l'équilibre du budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe pour un montant de 4,085 M€ en 2014 ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Prend acte des opérations d'urbanisme en régie directe.

2° - Approuve la baisse de l'individualisation d'autorisation d'engagement sur l'opération Vaulx en Velin zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Grapinnière en dépenses et en recettes pour un montant de 1 400 000 €.

Le montant de l'autorisation d'engagement est porté à 19 666 380 € en dépenses et en recettes.

3° - Approuve la clôture des opérations suivantes :

- Lyon 7° - ZAC du Parc de Gerland,
- Saint Romain au Mont d'Or - ZAC de Saint Romain au Mont d'Or,
- Vénissieux - ZAC de Parilly,
- Oullins - ZAC de la Saulaie.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 17 septembre 2014.