



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **10 septembre 2012**

Délibération n° 2012-3220

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 7°

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Girondins - Désignation de l'aménageur - Approbation du traité de concession - Participation financière de la Communauté urbaine de Lyon affectée à la réalisation d'équipements publics

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 31 août 2012

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 12 septembre 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, M. Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagonne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Gignoux, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Muet, Nissanian, Ollivier, Mme Pallega, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thévenot, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : M. Da Passano (pouvoir à M. Vincent), Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Plazzi), MM. Calvel (pouvoir à M. Assi), Arrue (pouvoir à Mme Frih), Albrand (pouvoir à M. Lévêque), Balme (pouvoir à M. Claisse), Mme Bargoïn (pouvoir à M. Barthélémy), M. Fleury (pouvoir à M. Reppelin), Mme Ghemri (pouvoir à M. Jacquet), M. Gillet (pouvoir à M. Augoyard), Mme Pesson (pouvoir à M. Sécheresse), MM. Réale (pouvoir à M. Passi), Serres (pouvoir à M. Martinez), Thivillier (pouvoir à Mme Peytavin), Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. Touraine).

Absents non excusés : MM. Barral, Dumas, Mme Perrin-Gilbert.

Conseil de communauté du 10 septembre 2012**Délibération n° 2012-3220**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Lyon 7°

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Girondins - Désignation de l'aménageur - Approbation du traité de concession - Participation financière de la Communauté urbaine de Lyon affectée à la réalisation d'équipements publics**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 27 août 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération dite zone d'aménagement concerté (ZAC) des Girondins est située au sud du 7° arrondissement de Lyon, dans le quartier de Gerland. Le projet est délimité par l'avenue Jean Jaurès à l'est, la rue du Pré Gaudry et la rue des Balançoires au nord, le boulevard Yves Farge à l'ouest et la rue Clément Marot au sud.

Le projet s'étend sur une surface de 17,5 hectares. La Communauté urbaine de Lyon est propriétaire de plusieurs tènements anciennement industriels et d'un tiers des lots de la copropriété artisanale du 14, rue Crépet.

La ZAC des Girondins poursuit les objectifs suivants :

- assurer un développement économique cohérent au sein de Gerland, en liaison avec le technopôle et permettre l'évolution économique des activités présentes sur le site,
- développer la fonction résidentielle par une offre nouvelle de logements mixtes et diversifiés, en adéquation avec le programme local de l'habitat (PLH) et complémentaire à l'offre existante et programmée,
- constituer un second pôle de centralité en vis-à-vis de l'opération Massimi, en développant un programme de commerces et de services adaptés à la fonction résidentielle de ce secteur et complémentaire au projet de la place des Pavillons et de l'opération Fontenay,
- programmer les équipements publics nécessaires pour en faire un véritable quartier de vie,
- développer une trame verte structurante à partir de l'allée Fontenay, liaison nord/sud à l'échelle de tout le quartier de Gerland, en réorganisant les déplacements et les espaces de stationnement afin d'améliorer la fonctionnalité du quartier,
- compléter le maillage existant par un nouveau réseau de circulation hiérarchisé avec la création de l'allée Fontenay et le prolongement de la rue des Girondins.

Par délibération du Conseil n° 2011-8108 du 21 novembre 2011, la Communauté urbaine a approuvé le dossier de création de la ZAC des Girondins à Lyon 7°, conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme ainsi que le mode de réalisation de cette opération.

Conformément aux dispositions de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, il s'agit de confier la réalisation de cette opération à un aménageur sous la forme d'une concession d'aménagement. A cette fin, la Communauté urbaine a organisé une procédure préalable de publicité et de mise en concurrence, conformément aux dispositions prévues aux articles R 300-4 à R 300-11 du code de l'urbanisme.

Cette consultation d'aménageurs a été engagée le 3 janvier 2012 par voie de publicité. A l'issue des négociations, la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement a considéré que l'offre de la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) répondait le mieux aux exigences de la Communauté urbaine en termes d'objectifs urbains, environnementaux et sociaux de l'opération et eu égard aux conditions techniques et financières de sa mise en œuvre. La durée prévisionnelle de l'opération est estimée à 15 ans.

La présente concession permet à l'aménageur, dans le cadre de ses missions, de développer à l'intérieur du périmètre de la ZAC des Girondins, un programme prévisionnel de construction d'environ 256 309 mètres carrés de surfaces de plancher (SdP), qui se déclinera de la façon suivante :

- 180 421 mètres carrés de SdP de logements, soit environ 2 500 nouveaux logements répartis à hauteur de :
 - 25 % de logements locatifs sociaux PLUS/PLAI,
 - 5 % de logements locatifs sociaux PLS,
 - 15 % de logements en accession sociale,
 - 15 % de logements en accession à prix maîtrisés,
 - 40 % de logements en accession du secteur libre,
- 61 270 mètres carrés de SdP d'activités tertiaires,
- 7 478 mètres carrés de SdP de commerces,
- 7 140 mètres carrés de SdP d'équipements publics (groupe scolaire, crèche, salle et terrain d'évolution sportive).

Le projet s'appuie sur un programme d'espaces publics qui a pour objectif de désenclaver et irriguer le secteur en développant un réseau viaire à l'échelle de la Ville et celle de la vie locale. Un réseau primaire créera les connexions de circulation internes à Gerland et le raccordera aux arrondissements voisins (Confluence et le 8^e arrondissement). Un réseau secondaire viendra compléter les grandes voiries structurantes et permettra la desserte des immeubles

L'aménageur désigné aura à sa charge la réalisation de l'ensemble des travaux et équipements publics d'infrastructures concourant à l'opération ainsi que le financement de l'opération. Il prendra à sa charge la part du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération.

Le programme des travaux prévoit :

- le prolongement de la rue des Girondins en accroche sur l'avenue Jean Jaurès,
- la création de l'allée Fontenay en prolongement de la rue Léopold Sédhar Senghor, réalisée dans la ZAC Bon Lait,
- la création de la rue Félizat en prolongement de celle existante sur la ZAC Bon Lait,
- la création de la rue des Balançoires,
- la requalification des voiries existantes : rues Félix Brun, Crépet et du Pré Gaudry.

La Communauté urbaine et la Commune de Lyon, chacune pour les équipements publics les concernant, verseront à l'aménageur une participation publique correspondant au coût des équipements publics excédant les besoins de l'opération.

Par ailleurs, la Commune de Lyon réalisera, en maîtrise d'ouvrage propre :

- un établissement d'accueil de jeunes enfants (EAJE) de 48 berceaux intégré dans un pôle social et culturel : l'aménageur participera, pour l'EAJE à hauteur de la valeur du volume brut de béton clos/couvert comprenant les baies extérieures, l'isolation et la finition des façades extérieures, les fluides en attente, à hauteur du coût de l'espace extérieur aménagé de 300 mètres carrés,
- un groupe scolaire de 18 classes : l'aménageur participera à hauteur de 10 classes toutes dépenses confondues,
- un terrain d'évolution sportive d'une surface d'environ 800 mètres carrés dont 600 mètres carrés de plateau sportif : 100 % du coût des dépenses toutes confondues seront à la charge de l'aménageur,

- une salle d'évolution sportive intégrée au gymnase du Bon Lait dont seuls 50 % des dépenses toutes confondues seront à la charge de l'aménageur.

Les principaux postes de dépenses du bilan sont :

- 1 - les études d'architecte en chef et de maîtrise d'œuvre, associés à un bureau d'études spécialisé en développement durable, chiffrées à 2 500 000 € HT,
- 2 - les acquisitions foncières et les frais de relogement et d'éviction, qui représentent 63 705 000 € HT, dont 29 388 000 M € de foncier propriétés de la Communauté urbaine,
- 3 - les travaux, déconstruction des bâtiments existants, dépollution des sols, réalisation des travaux d'infrastructures primaires et secondaires pour 39 147 000 € HT,
- 4 - la rémunération de l'aménageur estimée à 7 345 000 € HT.

Les recettes de l'opération seront assurées par :

- 1 - la cession des droits à construire, estimée à 46 803 000 € HT,
- 2 - les participations aux équipements publics des constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur, estimées à 17 821 000 € HT,
- 3 - les participations publiques prévisionnelles affectées à la réalisation des équipements publics excédant les besoins de l'opération ainsi que leurs assiettes foncières, soit :
 - 15 616 000 € HT versés par la Communauté urbaine, calculés sur le coût prévisionnel des équipements publics. Cette somme devra faire l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme correspondante,
 - 1 053 000 € HT versés par la Commune de Lyon, calculés sur le coût prévisionnel des équipements publics ;
- 4 - une participation publique de la Communauté urbaine, pour le financement des travaux de dépollution du foncier accueillant aujourd'hui le garage communautaire amené à être déplacé sur un autre site ;
- 5 - une participation publique prévisionnelle de la Communauté urbaine, pour le financement des équipements publics entièrement dédiés à l'opération ainsi que leurs assiettes foncières, estimée à 4 694 000 € HT. Cette somme devra faire l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme correspondante, au plus tard en 2025 pour le premier versement ;
- 6 - les participations d'équilibre maximum réparties à hauteur de :
 - 43 479 000 € HT versés par la Communauté urbaine, répartis annuellement à hauteur de 7 247 000 € pendant 6 ans, de 2013 à 2018,
 - 4 831 000 € HT versés par la Ville de Lyon ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - la désignation de la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) comme aménageur de l'opération zone d'aménagement concerté (ZAC) des Girondins à Lyon 7°,
- b) - le traité de concession à passer entre la Communauté urbaine de Lyon et la SERL,
- c) - le principe du versement d'une participation d'équilibre par la Communauté urbaine à hauteur de 43 479 000 €, d'un montant prévisionnel annuel de 7 247 000 € échelonné en 6 ans, de 2013 à 2018,

d) - le principe du versement, par la Communauté urbaine, d'une participation pour la réalisation d'équipements publics, pour un montant de 20 310 000 € HT, soit 24 290 760 € TTC, calculé sur le coût prévisionnel des équipements publics et à verser selon l'échéancier prévisionnel :

- 6 770 000 € HT, soit 8 096 920 € TTC en 2025,
- 6 770 000 € HT, soit 8 096 920 € TTC en 2026,
- 6 770 000 € HT, soit 8 096 920 € TTC en 2027.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ledit traité de concession.

3° - Les dépenses de fonctionnement en résultant seront imputées sur les crédits à inscrire au budget principal - exercices 2013 et suivants - compte 674 3 - fonction 824 - opération n° OP06O2105.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le Président,
pour le Président,

Reçu au contrôle de légalité le : 12 septembre 2012.