REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU RHÔNE

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **10 décembre 2012**

Délibération n° 2012-3420

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : Carré de Soie - Modification du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) Tase - Convention avec la Ville

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 30 novembre 2012

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 12 décembre 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mmes Domenech Diana, Guillemot, MM. Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, 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, M. Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mmes Bocquet, Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, M. Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mmes Laurent, 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 Perrin-Gilbert, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Serres, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Uhlrich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yérémian.

Absents excusés : MM. Charrier (pouvoir à Mme Besson), Barral (pouvoir à M. Crimier), Albrand (pouvoir à M. Millet), Mme Bailly-Maitre (pouvoir à M. Lévêque), MM. Balme (pouvoir à M. Plazzi), Chabert (pouvoir à M. Gignoux), Dumas (pouvoir à M. Quiniou), Gléréan (pouvoir à M. Suchet), Havard (pouvoir à M. Huguet), Mme Pesson (pouvoir à M. Sécheresse), M. Turcas (pouvoir à M. Buffet), Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à Mme Tifra).

Absents non excusés : M. Buna, Mme Bab-Hamed, MM. Bolliet, Giordano, Mme Palleja.

Conseil de communauté du 10 décembre 2012

Délibération n° 2012-3420

commission principale :	urbanisme
commune (s) :	Vaulx en Velin
objet :	**Carré de Soie - Modification du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) Tase - Convention avec la Ville**
service :	Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 21 novembre 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Mis en place par délibération du Conseil de communauté n° 2006-3789 du 12 décembre 2006, le programme d'aménagement d'ensemble (PAE) Tase a instauré un régime de participation financière spécifique pour financer une part des aménagements publics incombant à la Commune de Vaulx en Velin et à la Communauté urbaine de Lyon destinés à accompagner une première phase de transformation urbaine de l'îlot Tase.

Le partenariat ainsi mis en place entre les collectivités publiques et les différents opérateurs privés a permis l'engagement et la réalisation de premières opérations significatives, dont la rénovation en immeuble tertiaire du bâtiment principal de l'ancienne usine Tase, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Une première modification est intervenue en 2008 intégrant une évolution marginale du nombre de mètre carré de surface hors œuvre nette (SHON) de l'opération. Le programme des équipements publics (PEP), tel qu'il avait été décidé portait sur la réalisation des dessertes de l'opération (voiries et réseaux) par la Communauté urbaine, la réalisation de l'éclairage public, le financement de places petite enfance (17 places) et de classes d'école (6 classes) par la Commune de Vaulx en Velin, pour un montant global de 8 531 800 € HT. Les recettes étaient initialement estimées à 1 740 488 € HT.

Le taux d'effort des opérateurs privés avait été fixé à 68 % du montant des dépenses publiques.

Suspendue aux recours d'une association sur 2 permis de construire de logements déposés par l'un des opérateurs, l'opération d'aménagement a fait l'objet de modifications substantielles à l'issue d'une phase importante de concertation entre les riverains, les collectivités publiques et l'opérateur concerné. Les évolutions du projet ont porté sur les points suivants :

- la mise en perspective du projet de composition urbaine du PAE à l'échelle de l'îlot Tase sur la base d'une étude urbaine,

- la dédensification du projet immobilier de Bouwfonds Marignan, principal opérateur du PAE,

- la réhabilitation "à l'identique" du bâtiment de façade de l'ancienne usine Tase, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques,

- extension du périmètre de développement des opérations immobilières au nord (jusqu'en façade de l'avenue des Canuts) et desserrement de l'opération,

- modification de l'emplacement de l'espace public central et transformation en une esplanade insérée au cœur de l'opération sur un axe nord/sud, mettant en valeur les anciens bâtiments conservés de l'usine.

Ces évolutions nécessitent de modifier en cohérence le PAE en vigueur sur plusieurs aspects : le périmètre du PAE est augmenté d'une surface de 22 000 mètres carrés d'emprise foncière pour inclure le nouveau périmètre du projet urbain. Le nouveau périmètre du PAE, dont le plan est annexé à la présente délibération, présente une surface de 72 000 mètres carrés. Les opérations qui seront développées à l'intérieur de cette extension seront exonérées du champ d'application de la taxe d'aménagement (TA).

Cette extension du périmètre entraîne une hausse des surfaces de plancher à développer quand bien même une dédensification du projet a été recherchée pour une meilleure qualité urbaine. De plus, la programmation urbaine et la répartition des futurs usages ont évolué :

Programmation urbaine	Situation PAE 2008 (en mètres carrés de SHON)	Situation modifiée (en mètres carrés de surface plancher)	Eléments de modification
Logement social et ou intermédiaire	16 800	16 800	Pas de modification
Logement libre	51 832	43 281	- 8 551 mètres carrés
Activité, bureaux, commerces, hôtel	36 358	52 128	+ 15 770 mètres carrés
Total	**104 990**	**112 209**	**+ 7 219 mètres carrés**

Le nombre de mètres carrés développé en logements diminue nettement sans pour autant modifier la programmation attendue en logements aidés (prêt locatif aidé d'insertion (PLAI), prêt locatif à usage social (PLUS), prêt locatif social (PLS) et accession sociale réglementée) qui atteint désormais la proportion de 28% du nombre total de logements développés dans ce cadre. Cette diminution globale du nombre de logements est liée à la dédensification recherchée de l'opération dans son ensemble.

En revanche, le nombre de mètres carrés de surface plancher global et de mètres carrés de surface plancher bureaux augmentent car le périmètre du PAE est élargi au secteur "château d'eau", constitué de parcelles appartenant à la Communauté urbaine et pour partie au Syndicat mixte des transports pour le Rhône et l'agglomération lyonnaise (SYTRAL), sur lesquelles seront développés des programmes de bureaux.

Compte tenu des modifications évoquées ci-dessus, le PEP du PAE doit évoluer. Elaborées conjointement avec la Commune de Vaulx en Velin, ces évolutions portent sur les infrastructures communautaires et les équipements communaux de superstructure.

Pour les équipements communautaires d'infrastructure :

Il s'agit de la réalisation des voiries et des réseaux nécessaires à la desserte de l'opération estimé à 4 001 800 € par la Communauté urbaine. Leur tracé initial a été modifié, sans réévaluation du montant prévisionnel initial des travaux, dont une première tranche non concernée par ces modifications a déjà été livrée.

Pour les équipements à la charge de la Commune de Vaulx en Velin :

Malgré une diminution du nombre de logements, les équipements communaux scolaires et petite enfance voient leurs capacités augmenter respectivement d'une classe et d'une place supplémentaires. Cette hausse s'explique par un réajustement par la commune de sa méthode d'estimation des besoins d'équipements par logement, établie sur de nouveaux ratios, réajustés au vu de la production immobilière récente sur son territoire : le nombre estimé de logements à développer globalement dans le PAE est, aujourd'hui, supérieur à l'estimation initiale de 2008, y compris après diminution du nombre de mètres carrés de surface de plancher construit (SPC) attendus. Cette augmentation de capacité se traduit par une dépense prévisionnelle supplémentaire pour la commune de 920 000 € HT.

Parallèlement, l'aménagement de l'esplanade Tase entraîne un surcoût en éclairage public estimé à 400 000 € HT à charge de la Commune, non imputé aux opérateurs (équipement primaire, cf. ci-dessus).

Enfin, l'évolution récente de la réglementation transfère sur les communes le coût de raccordement Electricité réseau distribution France (ERDF) de tous les prochains bâtiments à construire (environ 42 000 mètres carrés de SPC). Le montant prévisionnel supplémentaire est estimé à 40 000 € HT dont 36 000 € HT imputés aux opérateurs.

Les investissements à la charge de la Commune de Vaulx en Velin augmentent en conséquence de 1 360 000 € HT.

Le PEP global est réévalué à 10 321 800 € HT, dont 9 921 800 € HT (valeur 2012) à la charge des opérateurs.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le montant de la participation de base et des coefficients affectés aux différents usages doivent évoluer.

Les recettes prévisionnelles totales du PAE après modification s'élèveront à environ 6 226 900 € pour un montant d'investissements publics réajusté à 16 721 800 € HT en dépenses totales, dont 9 921 800 € HT (valeur 2012) à la charge des opérateurs, soit un nouveau taux de participation des opérateurs privés réajusté à 63%.

La synthèse financière s'établit comme suit :

	2006	Dépenses supplémentaires 2012	**Total**
Communauté urbaine	4 001 800 €	0	**4 001 800 €**
Vaulx en Velin	4 960 000 €	1 360 000 €	**6 320 000 €**
Total	**8 961 800 €**	**1 360 000€**	**10 321 800 €**

Le montant de participation de base augmente de 41,65 € par mètre carré de SHON à 55,60 € par mètre carré de SPC. Les coefficients affectés à chaque usage évoluent également :

Usages	PAE 2008	PAE 2012
Logement social (PLUS - PLAI)	0,30	0,24
Logement intermédiaire (PLS/accession sociale réglementée)	1,0	0,76
Logement libre	1,80	1,36
Tertiaire/hôtellerie	1,20	0,91
Commerce	1,20	0,91

Les participations seront calculées sur la base du coût réel du PEP ramené à la valeur de décembre 2012 et actualisées à la date de la délivrance d'autorisation d'occupation des sols par la formule :

P = Po x (X% x BT) + (Y% x TP) / (X% x BTo) + (Y% x TPo)

P étant le montant de la participation actualisée,
Po étant le montant de la participation en valeur décembre 2012,
TP étant le dernier indice TP01 connu à la date de délivrance de l'autorisation,
TPo étant l'indice connu au 1er décembre 2012,
BT étant le dernier indice BTo1 connu à la date de délivrance de l'autorisation,
BTo étant l'indice connu au 1er décembre 2012,
X% étant la proportion du coût de réalisation de l'équipement de superstructure par rapport au coût du PEP, dernière proportion connue au moment de l'actualisation,
Y% étant la proportion du coût de réalisation de l'infrastructure par rapport au coût du PEP, dernière proportion connue au moment de l'actualisation.

L'évolution des capacités constructibles de l'opération et du montant potentiel des recettes à percevoir obligent à revoir la clé de ventilation des recettes telles que décidée initialement (Communauté urbaine : 30% et Commune : 70%). Elles seront dorénavant réparties à 15 % pour la Communauté urbaine et 85 % pour la Commune. La Communauté urbaine de Lyon percevra la totalité du montant des participations financières et reversera la quote-part due à la Commune dans le cadre d'une convention financière à mettre en place dans le cadre de cette délibération.

Compte tenu des modifications substantielles apportées au projet, les délais de réalisation des équipements publics décrits ci-dessus, financés pour partie par les opérateurs privés, sont de 9 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente délibération ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la modification du périmètre du programme d'aménagement d'ensemble (PAE) du secteur Tase à Vaulx en Velin, selon le plan ci-annexé,

b) - la modification des capacités constructibles et la nouvelle programmation urbaine envisagée,

c) - les modifications du programme d'équipements publics (PEP) dont le coût global est estimé à 10 321 800 € HT et dont le délai de réalisation est de 9 ans, à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération,

d) - le montant et la nature des dépenses du PEP de 9 921 800 € HT qui est à la charge des opérateurs privés, soit un taux de participation de leur part de 63 %,

e) - le nouveau montant de participation de base de 55,60 € par mètre carré de surface de plancher construit (SPC) pondéré en fonction des usages programmés de la façon suivante :

- logement social (PLUS/PLAI) = 0,24,
- logement intermédiaire (PLS ou accession sociale réglementée) = 0,76,
- logement libre = 1,36,
- activité, tertiaire, commerces, hôtel = 0,91 ;

f) - la convention financière entre la Communauté urbaine de Lyon et la Commune de Vaulx en Velin qui définit les modalités de recouvrement entre les 2 collectivités des participations dues par les opérateurs privés.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ladite convention.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 12 décembre 2012.