

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **13 janvier 2014**

Délibération n° 2014-4494

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel nord - Désignation de l'aménageur - Participation financière d'équilibre de la Communauté urbaine de Lyon et participation affectée à la réalisation des équipements publics - Reversement d'une subvention de la Région Rhône Alpes à l'aménageur

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

Rapporteur : Monsieur le Conseiller David

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 3 janvier 2014

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 15 janvier 2014

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mmes Peytavin, Laurent, M. Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, 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 Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mme Laval, MM. Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Muet, Nissanian, Ollivier, Mmes Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pillon, Plazzi, Quiniou, Mme Rabatel, M. Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Uhlrich, Vaté, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : MM. Arrue (pouvoir à Mme Pédrini), Assi (pouvoir à M. Calvel), Mmes Bab-Hamed (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), Bailly-Maitre (pouvoir à M. Lévêque), MM. Balme (pouvoir à M. Plazzi), Fleury (pouvoir à M. Galliano), Genin (pouvoir à M. Jacquet), Guimet (pouvoir à M. Grivel), Mme Hamdiken-Ledesert (pouvoir à M. Bernard R.), M. Le Bouhart (pouvoir à M. Thivillier), Mme Palleja, MM. Pili (pouvoir à M. Justet), Serres (pouvoir à M. Roche), Turcas (pouvoir à M. Buffet), Vergiat (pouvoir à M. Lyonnet).

Absents non excusés : MM. Barge, Albrand.

Conseil de communauté du 13 janvier 2014**Délibération n° 2014-4494**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel nord - Désignation de l'aménageur - Participation financière d'équilibre de la Communauté urbaine de Lyon et participation affectée à la réalisation des équipements publics - Reversement d'une subvention de la Région Rhône Alpes à l'aménageur**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 18 décembre 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

La création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel nord, projet d'extension du centre-ville de Villeurbanne, a été approuvée par délibération du Conseil de communauté du 7 février 2011.

Les objectifs poursuivis pour le projet urbain "Gratte-Ciel nord" sont les suivants :

- constituer un centre-ville attractif et un pôle d'agglomération, par le développement d'un programme résidentiel et commercial ambitieux et une offre d'équipements adaptés,
- conduire une opération dans une exigence de qualité imposée par la proximité du patrimoine emblématique des Gratte-Ciel,
- privilégier les modes doux et les transports en commun,
- promouvoir une ambition forte de développement durable, en optant, notamment, pour des choix architecturaux et partis d'aménagement qui répondent aux exigences de haute qualité environnementale.

Les études réalisées ont permis de définir, prioritairement, les orientations d'aménagement suivantes :

- le développement d'une trame d'espaces publics avec la création de liaisons circulées et piétonnes,
- le renforcement des équipements de proximité : mise en valeur des équipements sportifs existants et création d'une offre nouvelle répondant aux besoins générés par le projet, mais aussi aux besoins communaux,
- le développement d'une offre commerciale permettant de renforcer la dynamique existante sur le centre-ville,
- la production d'une offre de logements diversifiée dont la qualité et la densité devront faire écho aux Gratte-Ciel historiques.

Pour mettre en œuvre cette opération, la Communauté urbaine de Lyon a procédé à des acquisitions foncières amiables dès le début des années 2000. Compte-tenu de la complexité de la maîtrise foncière, une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation a été lancée par décision du Bureau du 8 octobre 2012. L'arrêté de DUP devrait intervenir fin 2013 et l'ordonnance d'expropriation est attendue pour le printemps 2014.

La délibération du Conseil de Communauté du 7 février 2011 précisait les modalités de réalisation de l'opération, dans le cadre d'une concession d'aménagement, conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme.

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.

La consultation a ainsi été lancée en février 2013. Une seule offre a été reçue, émanant de la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL). Après négociations, l'offre présentée répondait aux exigences de la Communauté urbaine en termes d'objectifs urbains, environnementaux, architecturaux de l'opération et aux conditions techniques et financières de la mise en œuvre de l'opération étaient satisfaisantes. La durée prévisionnelle de l'opération est estimée à 14 ans.

La présente concession permet à l'aménageur de développer, dans le cadre de ses missions, un programme prévisionnel de construction d'environ 111 650 mètres carrés de surface de plancher (SP), se déclinant comme suit :

- 60 000 mètres carrés SP logements :
 - . locatif social / prêt locatif social (PLS) : 17 633 mètres carrés SP (29 %),
 - . accession sociale : 12 002 mètres carrés SP (20 %),
 - . accession libre à prix maîtrisés : 5 833 mètres carrés SP (10 %),
 - . accession libre : 24 533 mètres carrés (41 %),
- 27 650 mètres carrés SP de commerces et services,
- 4 000 mètres carrés de bureaux,
- 20 000 mètres carrés d'équipements.

L'aménageur 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. L'opération d'aménagement intégrera la part du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de la ZAC.

Le projet s'appuie sur une trame d'espaces publics d'environ 25 000 mètres carrés. Le programme de travaux prévoit :

- la réalisation de l'avenue Henri Barbusse prolongée,
- la réalisation de la rue Racine prolongée,
- la création d'une allée de desserte des équipements sportifs,
- la réalisation d'un parking des équipements sportifs,
- le réaménagement de la rue Jean Bourgey,
- le réaménagement de la rue Francis de Pressensé,
- la création d'une place centrale,
- la réalisation d'un parvis du lycée,
- la création de 2 passages piétons, permettant de rejoindre les rues Jean Bourgey ("passage 1") et le secteur des équipements sportifs ("passage 2").

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

Par ailleurs, la Ville de Villeurbanne réalisera en maîtrise d'ouvrage propre :

- un groupe scolaire de 20 classes : l'opération d'aménagement prendra en charge le coût de cet équipement à hauteur de 10 classes,
- un équipement petite enfance de 42 berceaux : l'opération d'aménagement prendra en charge le coût de cet équipement à hauteur de 18 berceaux,
- un équipement sportif : l'opération d'aménagement prendra en charge 80 % des dépenses toutes confondues de cet équipement.

S'agissant de la réalisation du programme de travaux et commercialisation des droits à construire, le calendrier et phasage prévisionnels proposés par le candidat, sur la base d'un dépôt de dossier de réalisation fin 2014, est conforme aux demandes de la Communauté urbaine :

- mise en œuvre de la ZAC : mi 2015 (travaux préparatoires),
- travaux et commercialisation (3 phases principales) :
 - . à partir de mi 2016 pour les travaux de voirie et réseaux, en accompagnement de la livraison du futur lycée, prévue fin 2018,
 - . à partir de mi 2019, pour la partie centrale du projet (site d'accueil de l'îlot commercial accueillant l'enseigne Monoprix) et après démolition du lycée actuel,
 - . à partir de 2024 pour l'entrée sud du projet, dont îlot Monoprix existant.

Le candidat aménageur s'engage à livrer l'ensemble des ouvrages au plus tard en 2027.

Le bilan prévisionnel de la ZAC, à l'issue des négociations avec le candidat aménageur, est chiffré à 94 574 000 € HT.

Les principaux postes de dépenses du bilan sont :

- les études et missions d'architecte en chef et assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) développement durable, programmation habitat, commerces, stationnement, concertation, etc., chiffrées à 3 365 000 €,
- les acquisitions foncières, réalisées auprès de la Communauté urbaine et de la Ville de Villeurbanne, pour un montant total de 46 920 000 € dont 44 208 000 € auprès de la Communauté urbaine,
- les travaux préparatoires, désamiantage, déconstruction de bâtiments, dépollution des sols, pour un montant de 8 432 000 € HT,
- les travaux d'infrastructures, pour un montant de 10 354 000 € HT,
- les dépenses d'équipements de superstructure à la charge de l'opération d'aménagement, d'un montant de 11 251 000 € HT,
- la rémunération de l'aménageur, estimée à 6 571 000 €.

Les recettes de l'opération sont assurées par :

- les cessions des droits à construire, estimées à 33 527 000 € HT,
- les participations publiques prévisionnelles affectées à la réalisation des équipements publics excédant les besoins de l'opération ainsi que leurs assiettes foncières soit :

- . des rachats d'ouvrages, à hauteur de 19 233 000 € HT, par la Communauté urbaine. Ils devront faire l'objet d'une autorisation de programme, au plus tard en 2018 pour le premier versement,
- . des rachats d'ouvrage, à hauteur de 2 053 000 € HT, par la Ville de Villeurbanne.

- les participations d'équilibre réparties comme suit :

- . 31 156 000 € HT, versés par la Communauté urbaine, répartis annuellement entre 2014 et 2020,
- . 7 789 000 € HT, versés par la Ville de Villeurbanne.

- le reversement par la Communauté urbaine d'une participation de la Région Rhône Alpes correspondant au coût des travaux de démolition et dépollution du site d'accueil du futur lycée, soit 815 000 € HT. Cette participation de la Région Rhône Alpes devra faire l'objet d'une convention financière et d'une autorisation de programme en dépenses et recettes, en 2015 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

Où l'intervention de monsieur le rapporteur précisant que :

Dans la dernière phrase du paragraphe de l'exposé des motifs commençant par "Pour mettre en œuvre cette opération, etc.", il convient de lire :

"L'arrêté de DUP a été pris le 16 décembre 2013 et l'ordonnance d'expropriation est attendue pour le printemps 2014.",

au lieu de :

"L'arrêté de DUP devrait intervenir fin 2013 et l'ordonnance d'expropriation est attendue pour le printemps 2014" ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - les modifications proposées par monsieur le rapporteur,
- b) - la désignation de la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) comme aménageur de l'opération zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel nord à Villeurbanne,
- c) - le traité de concession à passer entre la Communauté urbaine de Lyon et la SERL,
- d) - le principe de versement d'une participation d'équilibre de la Communauté urbaine à hauteur de 31 156 000 € HT, selon l'échéancier prévisionnel suivant : 3 800 000 € en 2014, 5 000 000 € chaque année de 2015 à 2019, 2 356 000 € en 2020,

e) - le principe de rachats d'ouvrages, par la Communauté urbaine, d'un montant prévisionnel de 19 233 000 € HT, selon l'échéancier prévisionnel suivant : 8 609 000 € en 2018, 9 016 000 € en 2022, 1 608 000 € en 2026,

f) - le principe de reversement par la Communauté urbaine à la SERL, de la participation de la Région Rhône Alpes, aux frais de démolition et dépollution d'un montant de 815 000 € HT.

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

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 15 janvier 2014.