



GRANDLYON
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Séance du **9 mars 2009**

Délibération n° 2009-0639

commission principale : **urbanisme**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : **Saint Priest**

objet : **ZAC du Triangle - Approbation du dossier de la réalisation de la ZAC, du projet de programme des équipements publics (PEP) et du bilan financier prévisionnel - Désignation de l'aménageur - Désignation du mandataire de travaux primaires - Individualisation d'autorisation de programme complémentaire**

service : **Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel**

Rapporteur : Madame David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 155

Date de convocation du Conseil : 27 février 2009

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 10 mars 2009

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, M. Blein, Mme Farih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Auroy, Mme Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mme Benelkadi, M. Bernard B, Mme Bocquet, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Darne JC., David G., Desbos, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert A, Jacquet, Joly, Justet, Lambert, Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Lévêque, Lung, Longueval, Lyonnet, Meunier, Millet, Muet, Mmes Palleja, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mme Pierron, MM. Pili, Pillon, Pillonel, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Sturla, Suchet, Terrot, Thévenot, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Uhlich, Mme Vallaud-Belkacem, MM. Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas.

Absents excusés : Mme Elmalan (pouvoir à M. Jacquet), M. Vesco, Mmes Bab-Hamed (pouvoir à Mme Pierron), Baume (pouvoir à Mme Chevallier), Dagorne (pouvoir à M. Gignoux), MM. Fleury (pouvoir à Mme Vullien), Galliano (pouvoir à M. Bouju), Genin (pouvoir à M. Albrand), Giordano (pouvoir à M. Coste), Mmes Levy (pouvoir à M. Havard), Pesson (pouvoir à M. Lebuhotel), MM. Plazzi (pouvoir à M. Le Bouhart), Réale (pouvoir à M. Passi), Serres (pouvoir à M. Lambert), Terracher (pouvoir à M. Chabrier), Thivillier (pouvoir à Mme Peytavin), Turcas (pouvoir à M. Buffet), Mme Yéréman (pouvoir à M. Barthélémy).

Absents non excusés : M. Arrue, Mme Bonniel-Chalier, MM. Deschamps, Imbert Y, Kabalo, Louis, Morales.

Séance publique du 9 mars 2009**Délibération n° 2009-0639**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Saint Priest

objet : **ZAC du Triangle - Approbation du dossier de la réalisation de la ZAC, du projet de programme des équipements publics (PEP) et du bilan financier prévisionnel - Désignation de l'aménageur - Désignation du mandataire de travaux primaires - Individualisation d'autorisation de programme complémentaire**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

Le Conseil,

Vu le rapport du 17 février 2009, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le centre-ville de Saint Priest a été retenu comme site d'une opération de renouvellement urbain (ORU) pour laquelle un protocole d'accord a été signé le 6 décembre 2001 entre la Communauté urbaine, l'État, le département du Rhône, le Sytral, la Caisse des dépôts et consignations (CDC), l'office communautaire d'HLM Porte des Alpes Habitat et la commune de Saint Priest. Le projet urbain pour sa première phase opérationnelle (2009-2013) fait l'objet d'une convention de financement signée avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) en février 2007.

Le conseil de Communauté a délibéré le 7 juillet 2003 sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable pour laquelle un bilan a été établi et présenté lors du conseil de Communauté du 10 octobre 2006.

Les objectifs et le contenu de l'opération

Par délibération du 12 décembre 2006, la création de la ZAC correspondant aux deux premières phases opérationnelles de l'opération de renouvellement urbain a été approuvée avec les composantes suivantes :

- le périmètre du projet couvre environ 18 hectares et s'inscrit dans un triangle délimité par l'avenue Jean Jaurès, la rue Aristide Briand, la rue Édouard Herriot et la rue Victor Hugo ;
- les objectifs du projet urbain visent globalement à renforcer l'attractivité et la lisibilité du centre-ville, et désenclaver les quartiers d'habitat sociaux en les reliant entre eux et avec le centre ; plus particulièrement, il s'agit de :

- . requalifier et restructurer l'habitat par la recomposition d'îlots et l'offre de produits de logement diversifiés (petit collectif, habitat intermédiaire, collectif de type R+4-R+4+attique),

- . renforcer la mixité des usages par le développement de commerces et de services dans le centre et d'activités sur la pointe Jaurès-Diderot,

- . réorganiser la trame viaire par la hiérarchisation des voies et l'intégration des modes doux, la création d'un mail multimodal, le réaménagement de deux voies structurantes d'accès au centre (l'avenue Jean Jaurès, la rue Aristide Briand), la création ou la requalification de voies de desserte internes, le réaménagement de l'entrée de ville ouest et également la réorganisation du stationnement public-privé,

- . affirmer la trame verte et le rôle structurant des espaces publics par une redéfinition des espaces, un maillage de liaisons piétonnes-cycles et des actions de résidentialisation des copropriétés et ensemble de logements sociaux,

- . réaliser des équipements publics (groupe scolaire Brenier).

Le projet répond aux exigences du développement durable parmi lesquelles figurent l'application du référentiel habitat, le renforcement de la mixité sociale, la gestion alternative des eaux pluviales, l'intégration des modes de déplacement doux.

Les orientations de ce projet ont été intégrées dans la modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté urbaine, approuvé par délibération du conseil de Communauté du 2 mai 2007, avec l'inscription d'un coefficient d'emprise au sol (CES) graphique, l'extension de la zone UC1b à l'ensemble du périmètre de l'opération, l'inscription de trois emplacements réservés pour voirie ou équipement public et l'intégration d'une orientation d'aménagement relative à des quartiers ou à des secteurs (OAQS).

- le programme global de construction prévoit la réalisation d'une surface hors œuvre nette (SHON) maximale de 110 000 mètres carrés répartis de la manière suivante :

- . 90 000 mètres carrés de SHON logement (reconstitution de l'offre démolie en locatif social, développement de la part des logements en accession libre et sociale),
- . 3 080 mètres carrés de SHON résidence étudiante,
- . 9 800 mètres carrés de SHON en activités-bureaux,
- . 2 800 mètres carrés de SHON en services-commerces,
- . 4 000 mètres carrés de SHON équipement pour le groupe scolaire.

Les travaux du programme de construction des îlots de logements et d'activités seront engagés au premier trimestre 2011 pour une période de dix ans.

- le projet de PEP est composé d'équipements secondaires répondant aux besoins générés par le programme de construction de la ZAC ; il comprend la suppression, la requalification ou la création de voies de liaison interne et de desserte résidentielle. Les voies concernées pour la première phase opérationnelle sont les rues Juliette Récamier, Abbé Pierre, Diderot (phase 1), Anatole France, Painlevé, Voie Nouvelle 1 (phase 1). Les voies concernées pour la deuxième phase opérationnelle sont les rues Diderot (phase 2), Boileau, Voie Nouvelle 1 (phase 2), Voie Nouvelle 2, Voie Nouvelle 3, Voie Nouvelle 4.

Le PEP comprend également des équipements primaires qui correspondent au réaménagement des axes structurants d'accès au centre (avenue Jean Jaurès et rue Aristide Briand) et à la création d'un mail multimodal intégrant la reprise du pôle bus. Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'un mandat. Les travaux d'espaces verts et d'éclairage public relevant d'une compétence communale seront transférés de la Commune à la Communauté urbaine dans le cadre d'une convention de maîtrise d'ouvrage unique.

En outre, la commune de Saint Priest réalisera sous sa maîtrise d'ouvrage des équipements primaires (hors PEP de la ZAC), tels que la reconstruction d'un groupe scolaire de 4 000 mètres carrés, et des équipements primaires intégrés au PEP de la ZAC, tels que la réalisation d'un réseau de chaleur sur la base d'une chaufferie bois/gaz desservant la copropriété Alpes-Azur et les futurs logements de la ZAC.

Dans le PEP sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine, les travaux secondaires sont estimés à 7 236 922 € HT et les travaux primaires à 13 512 000 € HT. Le descriptif des équipements mentionnés, leur financement ainsi que les modalités futures de gestion sont détaillés dans le dossier de réalisation. Ces équipements seront réalisés entre fin 2010 et 2018. Les espaces publics réalisés seront incorporés dans le domaine public de chacune des collectivités concernées (commune de Saint Priest et Communauté urbaine).

Conformément à l'article R 311-8 du code de l'urbanisme, ce projet de PEP fera l'objet d'une approbation définitive lors d'un prochain Conseil.

Le projet sera mis en oeuvre par voie de concession pour la ZAC (en application de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme), dont l'attribution a été soumise à une procédure de mise en concurrence conformément à la loi du 20 juillet 2005 et au décret ministériel du 31 juillet 2006.

A l'issue de cette consultation engagée en novembre 2007 par la diffusion de la publicité, suivie d'une phase de négociation avec les deux candidats qui avaient présenté une offre, la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement réunie le 29 octobre 2008 a jugé que l'offre de l'Opac du Rhône répondait aux

exigences de la Communauté urbaine concernant les objectifs urbains de l'opération et les conditions techniques et financières de sa mise en œuvre.

Concernant la réalisation des équipements primaires, un mandataire a été désigné dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres ouvert engagée en avril 2008. Ainsi, dans le respect des articles 53 et suivants du code des marchés publics, la commission permanente d'appel d'offres en séance du 5 décembre 2008 a classé les offres et choisi l'offre de l'Opac du Rhône pour un montant de 485 286 € TTC. Le mandataire aura en charge la conduite des études de maîtrise d'œuvre de conception et le suivi de la réalisation des travaux primaires.

Les engagements financiers de la Communauté urbaine

Le bilan financier prévisionnel de cette opération s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 51 857 000 € HT moyennant une participation financière de l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru), de la Communauté urbaine et de la commune de Saint Priest.

Les différents partenaires financiers interviennent dans le cadre de la convention Anru en date du 15 février 2007 qui devrait être actualisée par un avenant au premier semestre 2009.

Le bilan financier de l'opération de la ZAC, dont le risque financier est assuré par l'aménageur, s'établit comme suit :

Dépenses (en K€ HT)		Recettes (en K€ HT)	
études	692	cessions de charges foncières	19 689
foncier	25 426	participation Anru	5 460
travaux PEP	9 851	participation Département	5 314
travaux hors PEP	5 687	Participation Communauté urbaine (au titre de l'Anru)	11 642
frais de gestion	1 128	Commune (au titre de l'Anru)	833
rémunération de l'aménageur et marge pour risque	3 500 503	Communauté urbaine (rachat d'ouvrages)	8 278
frais financiers et TVA irrécupérable	5 070	Commune (rachat d'ouvrages)	641
total dépenses	51 857	total recettes	51 857

Ainsi, les recettes de l'opération sont assurées, d'une part, par la cession des charges foncières estimées à 19 689 000 € HT et, d'autre part, par les participations publiques, soit :

- les subventions de l'Anru à hauteur de 5 460 000 € et du Département à hauteur de 5 314 000 €,
- les subventions accordées dans le cadre de la convention Anru par la Communauté urbaine à hauteur de 11 642 000 € et par la Commune à hauteur de 833 000 €,
- le rachat des équipements publics dont la réalisation est confiée à l'aménageur ainsi que de leur assiette foncière, à hauteur de 8 278 000 € HT (soit 9 900 488 € TTC) pour la Communauté urbaine et de 641 000 € HT (soit 766 636 € TTC) pour la Commune.

En supplément de ses engagements financiers, la Communauté urbaine assurera au profit de l'Opac du Rhône le portage financier et donc le préfinancement de l'ensemble des participations de l'Anru qui seront versées à la Communauté, soit un montant de 5 460 000 €, afin de garantir l'aménageur sur l'échéancier de versement prévisionnel inscrit au bilan de la ZAC.

Par ailleurs, afin d'assurer la maîtrise foncière des logements et garages du secteur, la Communauté urbaine a sollicité de monsieur le préfet du Rhône la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation. L'arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) a été pris le 11 juillet 2008 au bénéfice de la Communauté urbaine et ne peut désormais plus être transféré au bénéfice de l'aménageur. Ainsi, les acquisitions foncières concernant les propriétés privées, estimées à 18,5 M€, seront entièrement réalisées par la Communauté urbaine pour être

revendues ensuite à l'aménageur. Compte-tenu des autorisations de programme déjà votées en février 2003 et mai 2005 pour un total de 13 M€, le besoin de financement complémentaire pour le foncier s'élève donc à 5,5 M€.

Les équipements primaires du PEP relevant de la maîtrise d'ouvrage communautaire, dont le coût prévisionnel global peut être aujourd'hui estimé à environ 20 M€ TTC, bénéficient également de financements de l'Anru, de la région Rhône-Alpes et de la commune de Saint Priest, soit au total 1 907 000 € tels que prévus dans la convention signée avec l'Anru. Dans un premier temps, il convient de mettre en place les financements en autorisations de programme pour couvrir, d'une part, la rémunération du mandataire et les frais financiers du mandat et, d'autre part, les frais de maîtrise d'œuvre de conception, d'ordonnement-pilotage-coordination (OPC) et de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS).

Concernant les dépenses primaires hors PEP de la ZAC, mais nécessaires à la mise en œuvre de l'opération et figurant parmi les engagements financiers de la Communauté urbaine au titre de la convention Anru, sont prévues des subventions à verser à la Commune, à l'exception de la subvention pour la démolition des immeubles, qui concerne l'office Porte des Alpes Habitat (PAH) :

- démolition du groupe scolaire pour :	310 900 €	
- démolition des immeubles Kléber et Jaurès de l'Office PAH pour :		141 625 €
- reconstitution partielle des garages démolis pour : (plafonné à 50% du coût de revient pour la Commune),		341 000 €
- aménagement d'espaces de proximité pour :		104 000 €
soit un total de :	897 525 €.	

Ces participations communautaires feront l'objet de délibérations ultérieures.

La commune de Saint Priest devrait délibérer sur ce dossier le 26 mars 2009 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le dossier de réalisation de la ZAC du Triangle à Saint Priest, et notamment le projet de programme des équipements publics (PEP) et le bilan financier prévisionnel équilibré à hauteur de 51 857 000 € HT moyennant une participation d'équilibre de la Communauté urbaine à hauteur de 11 642 000 € au titre de la convention Anru selon l'échéancier prévisionnel de versement suivant :

- . 2 328 400 € en 2009,
- . 2 328 400 € en 2010,
- . 2 328 400 € en 2011,
- . 2 328 400 € en 2012,
- . 2 328 400 € en 2013 ;

b) - le mode de réalisation de l'opération en concession pour la ZAC et en mandat pour les travaux primaires ;

c) - le principe du rachat par la Communauté urbaine des équipements publics correspondant aux voiries créées et leur incorporation dans le domaine public ;

d) - le préfinancement par la Communauté urbaine à l'Opac du Rhône des participations de l'Anru au titre de la ZAC pour un montant total de 5 460 000 €, avec l'échéancier de versement suivant :

- . 537 240 € en 2009,
- . 1 411 944 € en 2010,
- . 1 247 392 € en 2011,
- . 1 759 284 € en 2012,
- . 408 005 € en 2013,
- . 95 730 € en 2014.

2° - Désigne l'Opac du Rhône concessionnaire de la ZAC du Triangle après mise en concurrence.

3° - Autorise monsieur le président à :

- a) - signer le traité de concession avec l'Opac du Rhône,
- b) - signer la convention de maîtrise d'ouvrage unique avec la Commune concernant les travaux primaires,
- c) - encaisser les recettes correspondant aux subventions de l'Anru pour la ZAC à hauteur de 5 460 000 €.

4° - Décide l'individualisation de l'autorisation de programme globale A.2 : réaliser de grands projets structurants au titre de l'enveloppe 2009 pour un montant 6 503 000 € sur l'opération n° 1397 Saint-Priest - ZAC du Triangle, pour assurer le financement complémentaire de :

- . la maîtrise d'œuvre de conception et les frais d'OPC et CSPS pour les voies primaires,
- . la rémunération du mandataire et les frais financiers du mandat,
- . la poursuite des acquisitions foncières,

avec l'échéancier prévisionnel de crédits de paiement suivant :

- 2009 :	253 000 €
- 2010 :	5 500 000 €
- 2011 :	250 000 €
- 2012 :	250 000 €
- 2013 :	250 000 €

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

Reçu au contrôle de légalité le : 11 mars 2009.