

Séance publique du 9 juillet 2007

Délibération n° 2007-4234

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Rillieux la Pape

objet : **Grand projet de ville (GPV) - Projet d'aménagement du Bottet - Bilan de la concertation préalable - Convention avec l'Etablissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (Epareca) et la Commune**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 19 juin 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le bilan de la concertation préalable

Le quartier du centre commercial du Bottet, dans la ville nouvelle de Rillieux la Pape, est l'un des secteurs d'intervention identifiés dans le projet urbain du GPV. Par délibération en date du 20 septembre 2004, le conseil de Communauté avait validé les objectifs du projet sur le centre-ville, dont fait partie le quartier du Bottet et décidé la poursuite des études.

Depuis lors, des études de faisabilité ont été engagées en collaboration avec l'Etablissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (Epareca) pour élaborer le projet et préciser ses modalités de mise en œuvre opérationnelle. Parallèlement à la conduite de ces études, la concertation préalable, au sens de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, a été engagée par délibération en date du 13 novembre 2006 afin d'associer les habitants, les associations et les autres personnes concernées pendant la durée d'élaboration du projet.

Les objectifs poursuivis par la Communauté urbaine pour ce projet sont les suivants :

- affirmer et conforter le caractère de centralité du quartier du Bottet, dans le cadre plus large de la constitution d'un centre-ville attractif entre le pôle commercial Bottet-Verchères et le village de Rillieux la Pape,
- diversifier et compléter le maillage urbain entre la ville nouvelle et le village, pour améliorer les échanges et l'accessibilité au futur cœur de ville,
- restructurer et dynamiser l'appareil commercial du quartier du Bottet,
- construire des logements et des locaux d'activités, afin de promouvoir une mixité fonctionnelle et sociale dans ce quartier.

La concertation a été ouverte le 18 décembre 2006 par publication d'un avis et est clôturée par la présente séance du conseil de Communauté. Le dispositif arrêté a consisté à mettre à la disposition du public un dossier de présentation du projet et un cahier destiné à recueillir les observations des personnes concernées à la mairie de Rillieux la Pape et à l'hôtel de la Communauté urbaine.

Cette concertation, menée conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, n'a donné lieu à aucune observation du public dans les cahiers déposés à cet effet. Il est donc proposé de maintenir le projet dans ses principes de composition urbaine tels que présentés pendant la concertation.

Les modalités de mise en œuvre opérationnelle

A l'issue des études de faisabilité et de la concertation préalable susmentionnée, le projet urbain arrêté pour le quartier du Bottet comprend :

- la démolition du centre commercial existant, dont la plupart des seize commerces sera transférée dans les nouveaux locaux commerciaux grâce à une opération tiroir,
- la construction d'une galerie commerciale le long de l'avenue de l'Europe, adossée au bâtiment du supermarché Champion,
- la construction de deux nouveaux îlots bâtis avec des rez-de-chaussée commerciaux et, en étages, des logements ainsi que des locaux tertiaires à usage de bureaux, sur l'emprise libérée par la démolition du centre commercial,
- la réalisation de nouveaux espaces publics et réseaux afin de compléter le maillage urbain de la ville nouvelle et de viabiliser les nouveaux îlots.

A titre indicatif, le programme de construction envisagé pour cette opération est le suivant :

- 2 300 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) de commerces,
- 1 900 mètres carrés de SHON de bureaux,
- 6 200 mètres carrés de SHON de logements.

Ce projet urbain sera réalisé en trois phases de manière à mettre en œuvre une opération tiroir pour le relogement des commerces existants dans les nouveaux locaux de la galerie commerciale et des rez-de-chaussée des deux nouveaux îlots bâtis. Sa réalisation devrait s'échelonner entre 2008 et 2012 et permettre la livraison des locaux tertiaires à usage de bureaux avant l'expiration de la zone franche urbaine (ZFU) de Rillieux la Pape.

Le montage opérationnel proposé associe étroitement :

- l'Epareca, qui sera maître d'ouvrage de l'acquisition, avec recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique puis de la démolition du centre commercial existant, de la cession des terrains libérés à un ou plusieurs opérateurs qui réaliseront les deux îlots bâtis, de la construction de la galerie commerciale ainsi que de l'achat des rez-de-chaussée commerciaux en vente en état futur d'achèvement (Vefa),
- la Communauté urbaine, qui sera maître d'ouvrage des travaux d'aménagement des espaces publics et réseaux nécessaires à la viabilisation du site et assurera la consultation d'opérateurs pour les deux îlots bâtis,
- la commune de Rillieux la Pape, qui sera maître d'ouvrage de l'éclairage public.

En application de l'article L 325-1 du code de l'urbanisme, l'intervention de l'Epareca suppose un accord préalable du conseil municipal de Rillieux la Pape et de l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale. Le conseil de Communauté doit ainsi autoriser l'Epareca à réaliser le projet de restructuration du centre commercial du Bottet, dont la réalisation rend indispensable le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Une convention tripartite règlera les engagements réciproques des trois parties pour mener à bien ce projet d'aménagement et de restructuration commerciale du quartier du Bottet, les modalités de suivi partenarial ainsi que les aspects financiers correspondants.

Les modalités financières

Concernant le montage financier, le bilan est découpé en trois opérations financières distinctes :

- l'aménagement des espaces publics et réseaux nécessaires à la viabilisation du site,
- l'acquisition et la démolition du centre commercial existant,
- la construction et achat en Vefa des nouveaux locaux commerciaux.

La convention signée avec l'Agence nationale de la rénovation urbaine (Anru) le 13 mai 2005 prévoit des financements pour les deux premières opérations.

La troisième opération financière, de construction et d'achat des nouveaux locaux commerciaux, n'est pas inscrite à la convention Anru. Elle sera financée, pour partie seulement, par l'Epareca, dont l'investissement correspond à la valorisation locative attendue pour les nouveaux locaux commerciaux dont il assurera la gestion.

Au vu des études de faisabilité, les bilans financiers prévisionnels des trois opérations sont les suivants :

Libellé	Dépenses (en € HT)	Recettes (en € HT)	
		Part des collectivités	Autres financeurs (Anru, Région, CDC, Epareca)
aménagement des espaces publics et réseaux	2 600 000 €	Communauté urbaine : 1 949 000 € Ville : 165 000 €	486 000 €
acquisition et démolition du centre commercial existant	2 850 000 €	Communauté urbaine : 400 000 €	2 450 000 € (dont 1 450 000 € de CF)
construction et achat des nouveaux locaux commerciaux	5 620 000 €	Communauté urbaine : 3 050 000 € Ville : 340 000 €	2 230 000 € (investissement Epareca)

Au final, concernant la Communauté urbaine, les participations financières requises pour réaliser le projet ont été évaluées à :

- 400 000 € en subvention de fonctionnement pour équilibrer l'opération d'acquisition et de démolition conduite sous maîtrise d'ouvrage de l'Epareca,

- 3 050 000 € en subvention de fonctionnement versée à l'Epareca pour l'opération de construction de la galerie commerciale et d'achat des rez-de-chaussée commerciaux des deux nouveaux îlots bâtis, soit 90 % du déficit global, la commune de Rillieux la Pape prenant à sa charge les 10 % restants.

Par ailleurs, la Communauté urbaine devra prendre en charge, moyennant les cofinancements susmentionnés, les travaux d'aménagement des espaces publics et réseaux nécessaires à la viabilisation du site, dont le montant est estimé au stade des études de faisabilité à environ 2 600 000 € HT. Ce montant devra être confirmé à l'issue des études de maîtrise d'œuvre, qui ne seront engagées qu'en 2010 puisque les espaces publics seront réalisés en 2011 et 2012. Un complément à l'autorisation de programme individualisée lors du conseil de Communauté du 2 mai 2006 sera alors proposé.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme lors de sa réunion du 21 mai 2007 et du Bureau du 18 juin 2007 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le bilan de la concertation préalable à l'opération d'aménagement et de restructuration du centre commercial du quartier du Bottet à Rillieux la Pape,

b) - la réalisation par l'Epareca du projet de restructuration du centre commercial du Bottet dans le cadre du montage opérationnel associant la commune de Rillieux la Pape et la Communauté urbaine,

c) - le versement en 2008, par la Communauté urbaine, d'une participation à l'équilibre du bilan de l'opération d'acquisition et de démolition du centre commercial, d'un montant prévisionnel de 400 000 €,

c) - le versement, par la Communauté urbaine, d'une participation à l'équilibre du bilan de l'opération de construction et d'achat des locaux commerciaux, d'un montant prévisionnel de 3 050 000 €, versée de manière échelonnée entre 2008 et 2012 (650 000 € en 2008, 1 200 000 € en 2010 et 1 200 000 € en 2012).

2° - Autorise monsieur le président à signer la convention avec l'Epareca et la commune de Rillieux la Pape.

3° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2008 et suivants - compte 674 300 - fonction 824 - opération n° 1 329.

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