

Séance publique du 12 novembre 2007

Délibération n° 2007-4505

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **ZAC de Vénissy - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC, du projet de programme des équipements publics et du bilan financier prévisionnel - Désignation de l'aménageur**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 25 octobre 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Vénissieux se situe en première couronne sud de l'agglomération lyonnaise, dans la continuité de la ville-centre, à l'intersection de l'aval de la vallée du Rhône, vouée à la chimie, et de l'axe sud-est en direction du Dauphiné, plus diversifié mais marqué par les installations des grandes usines de fabrication de véhicules industriels (aujourd'hui Renault Trucks).

Après les premières restructurations des quartiers de Monmousseau et de la Démocratie, en 1983, les requalifications des quartiers composant le plateau se sont enchaînées.

Depuis 1994, le grand ensemble est classé par l'Etat grand projet urbain et fait partie, depuis 2001, du périmètre du grand projet de ville (GPV) d'agglomération qui constitue une démarche de développement transversal portant sur des problématiques urbaines, économiques, sociales et culturelles.

Le processus de renouvellement urbain décrit dans le grand projet de ville, approuvé le 7 avril 2003 par le conseil de Communauté, concerne principalement cinq quartiers des Minguettes, dont le quartier de Vénissy qui en constitue la séquence centrale.

Sur le territoire du centre commercial de Vénissy, une recomposition urbaine radicale est envisagée ; le quartier, structuré par un nouveau maillage viaire, offrira à terme, après démolition de l'actuel centre commercial, un ensemble de services et commerces en rez-de-chaussée de bâtiments accueillant en étage du logement (social et en accession) et sera desservi par le tramway.

L'ensemble des services et commerces bénéficiera aux divers quartiers des Minguettes. A cet égard, la restructuration du centre commercial de Vénissy constitue un enjeu majeur pour l'ensemble des habitants du plateau des Minguettes.

Les objectifs de l'opération

A l'issue de la période de concertation préalable, ouverte par la délibération n° 2002-0665 en date du 9 juillet 2002 en vue de la réalisation du projet par le biais d'une ZAC, le conseil de Communauté a tiré le bilan de la concertation préalable et a approuvé le dossier de création de la ZAC de Vénissy, par délibération n° 2003-0947 en date du 14 mars 2005.

La ZAC couvre une superficie de 4,5 hectares. Ses objectifs sont les suivants :

- implanter une offre commerciale structurée en front d'avenue et le long des futurs espaces publics (place centrale, rues commerçantes), tout en maintenant en fonctionnement les deux supermarchés, les commerces et les services publics existants ;

- donner une fonction de centralité au site en mixant les fonctions urbaines (habitat, commerces et services) ; cette mixité d'usages sera favorisée grâce à :

- . une offre de logements diversifiée (locatif privé, locatif social et accession),
- . l'implantation de bureaux et services,
- . une accessibilité renforcée du quartier rendue possible par une desserte en transports en commun assurée par une ligne de tramway reliant le centre de l'agglomération (ligne T 4), ainsi qu'une reconfiguration de la trame viaire et plus globalement des espaces publics (offre de stationnements et cheminements pour les usagers et chalands du site, place centrale et allée des deux marchés).

Pendant les travaux de démolition de l'actuel centre commercial et de reconstruction des divers programmes et aménagements, un centre commercial provisoire regroupant les commerces de l'actuelle galerie marchande sera construit afin de permettre le maintien de l'activité commerciale du site de Vénissy.

Le programme de construction

Le programme global prévisionnel de construction, approuvé lors de la création de la ZAC de Vénissy par le conseil de Communauté du 14 mars 2005, a été réévalué et validé par l'ensemble des partenaires du GPV à la suite des études de réalisation. Cette légère majoration du programme de construction vise à insérer le nouveau projet dans l'ensemble de bâtiments qu'il vient desservir ; en effet, ce nouveau centre doit pouvoir s'appuyer sur un gabarit (4 à 5 étages) et une densité nécessaires pour être qualifié comme tel. Il se décompose désormais de 34 300 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) répartis de la manière suivante :

- 23 600 mètres carrés de logements, (50 % de logements sociaux en prêt locatif à usage social (PLUS) construction démolition (CD)),
- 2 500 mètres carrés de bureaux,
- 8 200 mètres carrés de commerces.

Ce nouveau programme a fait l'objet d'un dossier de création modificatif approuvé par la délibération du conseil de Communauté en date du 15 octobre 2007.

Il est rappelé que les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE) et de la redevance de raccordement à l'égout (RRE) ;

La désignation de l'aménageur

La consultation d'aménageurs, désormais nécessaire en application de la directive communautaire services de 1992, de la loi du 20 juillet 2005 et du décret du 31 juillet 2006, a été mise en œuvre par la Communauté urbaine.

A l'issue de cette mise en concurrence, initiée en janvier 2006, et d'une phase de négociation, la commission de sélection des concessions a jugé que l'offre de la SERL 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 ;

Le projet de programme des équipements publics (PEP)

Le projet de PEP est composé d'équipements secondaires répondant aux besoins générés par le programme de construction de la ZAC ; il se décompose comme suit :

- aménagement d'une place publique supportant le stationnement des futurs chalands et usagers du quartier,
- réalisation de l'amorce de l'allée des deux marchés,
- réalisation des voiries intérieures et des réseaux,
- réalisation d'un bassin de rétention situé sous la place,
- aménagement d'une placette à proximité de la maison des services publics,
- reprise des espaces de la parcelle du château d'eau.

Ce programme d'équipements publics est estimé à 7 949 000 € HT hors foncier. Le descriptif des équipements mentionnés, leur financement ainsi que les modalités futures de gestion sont détaillés dans le dossier de réalisation. Ces équipements publics seront réalisés entre 2013 et 2018. Les espaces publics réalisés seront incorporés dans le domaine public de chacune des collectivités concernées (ville de Vénissieux 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.

Par ailleurs, il convient de souligner le caractère particulièrement complexe de cette opération qui s'inscrit en majeure partie sur un centre commercial existant occupé. Ainsi, l'opération doit financer, en supplément du programme des équipements publics, des travaux de démolition et de désamiantage de la galerie commerciale existante, la construction d'un centre commercial provisoire et les frais de gestion afférents à ces deux équipements.

Les engagements financiers de la Communauté urbaine

Le bilan financier prévisionnel de cette opération s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 42 144 000 € HT moyennant une participation financière de l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru), de la région Rhône-Alpes, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Communauté urbaine et de la ville de Vénissieux. Ces différents partenaires financiers (Région, Caisse des dépôts et consignations, Anru) interviennent dans le cadre de l'avenant n° 2 à la convention Anru du 13 mai 2005 qui devrait être prochainement approuvé, à la suite de l'accord formel obtenu lors de la réunion technique paritaire en date du 26 septembre 2007.

Le bilan s'établit, en grandes masses, comme suit :

Dépenses (en k€ HT)		Recettes (en k€ HT)	
études	1 119	cessions de charges foncières	4 204
		divers	1 771
foncier	14 143	Anru	11 556
travaux PEP	7 949	Région	2 266
travaux hors PEP	6 686		
autres dépenses (1)	5 741	Caisse des dépôts et consignations (CDC)	115
frais financiers	1 266	Communauté urbaine (au titre de l'Anru)	7 090
sous-total	36 904	Communauté urbaine - participation d'équilibre	1 827
		Communauté urbaine - rachat d'équipements	8 220
		Ville (au titre de l'Anru)	3 000
		Ville - participation d'équilibre	203
		Ville - rachat d'équipements	1 892
rémunération aménageur	5 240		
total	42 144	total	42 144

(1) le poste autres dépenses se décompose comme suit :

- frais de gestion du centre commercial existant	2 494 k€
- frais de gestion du centre commercial provisoire	795 k€
- sécurisation du site	1 204 k€
- communication	350 k€
- impôts	730 k€
- commercialisation	188 k€

Les recettes de l'opération sont assurées par la cession des charges foncières estimée à 4 204 000 € HT et par le versement des loyers relatifs au centre commercial provisoire estimé à 1 771 000 € HT.

En dehors des subventions accordées dans le cadre de la convention Anru par la Communauté urbaine à hauteur de 7 090 000 € et de la Commune à hauteur de 3 000 000 €, les collectivités participeront à la réalisation de divers équipements publics réalisés par l'aménageur au titre du programme d'équipements publics, ainsi que de leur assiette foncière.

Ainsi, la Communauté urbaine financera la réalisation des équipements suivants pour un montant total prévisionnel de 8 220 000 € HT, soit 9 831 120 € TTC (foncier inclus) :

- place publique supportant le stationnement des futurs chalands et usagers du quartier,
- bassin de rétention situé sous la place,
- allée des deux marchés,
- reprise des espaces de la parcelle du château d'eau.

La Ville participera à la réalisation de la placette à proximité de la maison des services publics et à la vidéosurveillance pour un montant de 1 892 000 € HT, soit 2 262 832 € TTC.

Par ailleurs, les collectivités locales verseront des participations à l'équilibre du bilan selon une clé de répartition de 90 % à la charge de la Communauté urbaine, soit un montant prévisionnel de 1 827 000 € (hors champ d'application de la TVA) et de 10 % à la charge de la ville de Vénissieux, soit un montant de 203 000 € (hors champ d'application de la TVA).

Compte tenu des éléments ci-dessus indiqués, la Communauté urbaine interviendra pour 17 139 000 € au bilan de la ZAC de Vénissy, cette participation se décomposant comme suit :

- 7 090 000 € au titre de la convention Anru,
- 8 222 000 € HT au titre du rachat des équipements,
- 1 827 000 € au titre des participations d'équilibre.

Quant à la ville de Vénissieux, elle interviendra pour 5 095 000 € au bilan de la ZAC de Vénissy, cette participation se décomposant comme suit :

- 3 000 000 € au titre de la convention Anru,
- 1 892 000 € HT au titre du rachat des équipements,
- 203 000 € au titre des participations d'équilibre.

Le conseil municipal de Vénissieux a délibéré favorablement sur le projet de PEP qui concerne la ville, le 25 juin 2007.

En supplément de ses engagements financiers, la Communauté urbaine consentira :

- le versement d'avances de 2 000 000 € par an de 2009 à 2014 afin de limiter les emprunts et ainsi faciliter la trésorerie de l'opération dans l'attente du rachat des équipements publics ; une convention spécifique d'avances sera conclue ultérieurement,
- la garantie des emprunts contractés par la SERL pour la réalisation de l'opération à hauteur de 3 000 000 € en 2008,
- le reversement à la SERL de l'ensemble des subventions des partenaires signataires de la convention Anru qui seront versées à la Communauté urbaine, soit 17,066 M€ hors champ d'application de la TVA.

Afin d'assurer la maîtrise foncière de ce secteur, la Communauté urbaine a sollicité de monsieur le préfet du Rhône la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation. Une déclaration d'utilité publique a été prise, le 4 avril 2006, au bénéfice de la Communauté urbaine et ne peut désormais plus être transférée au bénéfice de l'aménageur. Ainsi, les acquisitions foncières estimées à 14,143 M€ HT seront réalisées par la Communauté urbaine pour être revendues ensuite à l'aménageur.

Enfin, le programme de construction de l'opération de ZAC de Vénissy prévoit la réalisation, en rez-de-chaussée d'immeubles de logements, d'un programme commercial de 8 200 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) destiné à être acquis pour un montant de l'ordre de 15 M€ HT par une société civile immobilière rassemblant l'établissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (Epareca) et la Caisse des dépôts et consignations, dont la capacité d'investissement serait limitée à 5,3 M€ HT. Dans ces conditions, la Communauté urbaine et la commune de Vénissieux seraient amenées à participer à l'équilibre de cette opération de redynamisation commerciale selon une clé de répartition de l'ordre de 90 % pour la Communauté urbaine et de 10 % pour la Commune, ce qui représenterait une charge financière respective de 8,73 M€ pour la Communauté et de 0,970 M€ pour la Ville. Le conseil de Communauté sera sollicité ultérieurement sur le montage juridique et les modalités financières de ce programme commercial.

Circuit décisionnel : ce projet fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 15 octobre 2007 et d'une note d'information au Bureau le 5 novembre 2007 ;

Vu ledit dossier ;

Vu les articles L 311-1 et L 311-7, R 311-6, R 311-7 et R 311-10 du code de l'urbanisme ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve le dossier de réalisation de la ZAC de Vénissy à Vénissieux, et notamment son projet de programme des équipements publics, ses modalités prévisionnelles de financement, et le bilan prévisionnel équilibré à 42 144 000 € HT en dépenses et en recettes moyennant une participation de la Communauté urbaine de 7 090 000 € au titre de la convention Anru et de 1 827 000 € au titre de l'équilibre du bilan, selon l'échéancier de versement suivant :

- 102 000 € en 2009,
- 613 000 € en 2010,
- 382 000 € en 2011,
- 1 502 000 € en 2012,
- 1 124 000 € en 2013,
- 448 000 € en 2014,
- 961 000 € en 2015,
- 466 000 € en 2016,
- 256 000 € en 2017,
- 833 000 € en 2018,
- 403 000 € en 2019,
- 1 827 000 € en 2021.

2° - Désigne la SERL pour assurer la réalisation de la ZAC de Vénissy après mise en concurrence. Sa mission sera réalisée dans le cadre d'une concession d'aménagement dont le traité sera approuvé lors d'une prochaine délibération.

3° - Accepte :

a) - l'incorporation dans le domaine public et le principe du rachat par la Communauté urbaine des équipements publics suivants pour un montant total prévisionnel de 9 831 120 € TTC :

- place publique supportant le stationnement des futurs chalands et usagers du quartier,
- bassin de rétention situé sous la place,
- allée des deux marchés,
- reprise des espaces de la parcelle du château d'eau,

b) - le principe de versement, par la Communauté urbaine, d'avances d'un montant total de 12 000 000 € en investissement afin de faciliter la trésorerie de l'opération dans l'attente du rachat des équipements publics par les collectivités.

4° - L'autorisation de programme individualisée sur l'opération n° 1273 : Vénissieux ZAC de Vénissy est complétée à hauteur de 14 143 000 € pour les acquisitions foncières en vue d'une revente à l'aménageur, selon l'échéancier prévisionnel de crédits de paiement suivant :

- 2 000 000 € en 2008,
- 1 949 000 € en 2009,
- 675 000 € en 2010,

- 2 968 000 € en 2011,
- 1 763 000 € en 2012,
- 1 663 000 € en 2014,
- 2 257 000 € en 2017,
- 868 000 € en 2018.

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