



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **6 juillet 2009**

Délibération n° 2009-0882

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Vénissieux

objet : ZAC Armstrong - Approbation du mode de réalisation et du bilan financier prévisionnel

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

Rapporteur : Madame Hamdiken-Ledesert

Président : Monsieur Jean Paul Bret

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

Date de convocation du Conseil : 26 juin 2009

Secrétaire élu : Madame Najat Vallaud-Belkacem

Compte-rendu affiché le : 7 juillet 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, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, M. Barret, Mmes Baume, Benelkadi, Bocquet, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Gignoux, Gillet, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Hugué, Imbert Y, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Lebuhotel, Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Lyonnet, Meunier, Millet, Morales, Muet, Mmes Perrin-Gilbert, Pesson, M. Petit, Mme Pierron, MM. Pili, Pillonel, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Serres, Sturla, Suchet, Terracher, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touraine, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, M. Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéremian.

Absents excusés : Mme Elmalan (pouvoir à M. Plazzi), M. Passi (pouvoir à M. Réale), Mme Frih (pouvoir à M. Braillard), MM. Auroy (pouvoir à M. Abadie), Balme (pouvoir à M. Claisse), Mme Bargoin (pouvoir à Mme Chevassus-Masia), MM. Barthélémy (pouvoir à Mme Yéremian), Bernard B (pouvoir à M. Coste), Mme Bonniel-Chalier (pouvoir à Mme Vessiller), MM. Chabert (pouvoir à M. Buffet), Deschamps (pouvoir à Mme Ait-Maten), Mme Ghemri (pouvoir à M. Albrand), MM. Giordano (pouvoir à M. Buna), Imbert A (pouvoir à M. Desseigne), Le Bouhart (pouvoir à M. Millet), Lelièvre (pouvoir à M. Gignoux), Léonard (pouvoir à Mme Revel), Louis (pouvoir à Mme Levy), Pillon (pouvoir à M. Reppelin), Touléron (pouvoir à M. Fournel), Vaté (pouvoir à M. Cochet).

Absents non excusés : Mme Palleja, M. Turcas.

Séance publique du 6 juillet 2009**Délibération n° 2009-0882**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Vénissieux

objet : **ZAC Armstrong - Approbation du mode de réalisation et du bilan financier prévisionnel**

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

Le Conseil,

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

Compte tenu de sa situation particulièrement sensible liée à l'apparition de dysfonctionnements sociaux et urbains à la fin des années 1970, la commune de Vénissieux bénéficie de nombreuses interventions au titre de la politique de la ville.

En décembre 2000, le contrat de ville a été reconduit pour une durée de six ans sur les quartiers des Minguettes et Max Barel pour permettre la réalisation du grand projet de ville (GPV). Celui-ci consiste à mettre en œuvre des projets transversaux dans les quartiers et à accorder une place particulière à la vie associative, afin de les dynamiser et les désenclaver.

Le processus de renouvellement urbain est prévu dans cinq quartiers des Minguettes :

- les quartiers Monmousseau-Edouard Herriot et Armstrong dans lesquels sont prévues une reconstitution et une diversification de l'offre de logements, une réhabilitation de l'ensemble du patrimoine et des espaces verts,
- le site du Cerisier : l'aménagement de ce site, actuellement libre de toute construction, vise à accroître l'offre de logements (maisons de ville et habitat collectif), à aménager les espaces extérieurs (liaisons piétonnes et espaces verts) et construire de nouveaux équipements culturels (école de musique et institut de formation des maîtres (IUFM) à proximité du cinéma Gérard Philippe existant),
- le quartier de La Darnaise où l'offre de logements sera diversifiée et où les espaces extérieurs seront reconfigurés en liaison avec le tramway notamment,
- le centre commercial de Venissy autour d'une recomposition urbaine structurée par un nouveau maillage viaire, offrant à terme un quartier mixte composé d'une offre de logements diversifiée (locatif et accession), de commerces et d'activités.

L'îlot Armstrong fait partie du GPV des Minguettes au même titre que les opérations Monmousseau-Edouard Herriot, Cerisier, La Darnaise et Venissy identifiées dans la convention signée avec l'agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) en 2005.

Le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Armstrong a été approuvé par délibération du Conseil n° 2006-3509 en date du 10 juillet 2006.

L'objectif de la ZAC est de restructurer l'îlot Armstrong afin de le mettre en relation avec les espaces et habitations environnants, par l'organisation du bâti le long d'un réseau de voies et espaces publics réorganisés.

Le réaménagement de l'îlot Armstrong vise à ouvrir le quartier sur l'avenue Jean Cagne, démolir les trois tours centrales du quartier et reconstituer une offre de logements diversifiée (locatif social et accession) et organisée en îlots de deux ou trois niveaux. Des espaces publics structureront le bâti et donneront une cohérence au tissu urbain alors constitué.

Les démolitions ont été réalisées à l'été 2008 par l'office public de l'habitat (OPH) du Rhône avec des financements de l'Anru. Les opérations de réhabilitation et de résidentialisation du patrimoine non démoli sont en cours d'achèvement.

Le programme de construction validé en juillet 2006 dans le dossier de création de ZAC s'élevait à 16 400 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) répartis comme suit :

- 9 000 mètres carrés de logements locatifs sociaux, soit 55 %,
- 5 400 mètres carrés de logements intermédiaires ou en accession, soit 33 %,
- 2 000 mètres carrés en bureaux et services, soit 12 %.

Les études de réalisation (2007-2008) ont permis de fiabiliser le dossier et ont conduit à proposer une densification du site et une diversification des produits développés ; ainsi, le programme de construction a-t-il été revu pour atteindre 23 400 mètres carrés de SHON répartis comme suit :

- 16 100 mètres carrés de logements locatifs sociaux, soit 69 %,
- 6 700 mètres carrés de logements intermédiaires ou en accession, soit 29 %,
- 600 mètres carrés de bureaux, soit 2 %.

Cette optimisation du programme de construction permet en outre d'intégrer les nouveaux bâtiments de manière plus cohérente par rapport à l'existant par des gabarits adaptés.

Le programme des équipements publics (PEP) de la ZAC est constitué par l'ensemble des travaux d'équipement et l'ensemble des aménagements d'espaces publics desservant la ZAC :

- une esplanade plantée,
- un mail, porteur d'usages ludiques et de déambulation,
- les voiries et réseaux divers (VRD) : bassin de rétention, voies, etc.

Le programme de construction et les équipements publics le desservant respectent les enjeux de développement durable fixés par la Communauté urbaine. Ainsi concernant le volet environnemental du projet, une approche environnementale de l'urbanisme (AEU) a été réalisée. Elle a conduit à :

- une gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- l'application du référentiel haute qualité environnementale (HQE) pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

Concernant le volet social, une diversification des programmes de construction a été envisagée afin de permettre de véritables parcours résidentiels au sein du quartier, en cohérence avec les capacités financières des habitants et avec la volonté de faire venir de nouveaux résidents (accession à la propriété). Ce processus a été conduit en concertation avec le bailleur en place (l'OPH du Rhône) et la commune de Vénissieux.

Enfin, en termes économiques, une grande attention a été portée sur les coûts induits par l'opération en privilégiant le recours à des matériaux faciles à entretenir et conformes à l'usage attendu. Le coût d'entretien de ces équipements sera affiné par la maîtrise d'œuvre.

Le bilan financier prévisionnel s'équilibrerait en dépenses et en recettes à 11 025 008 € suivant la répartition suivante :

Dépenses (en € HT)		Recettes (en € HT)	
études	700 000	charges foncières	2 745 000
acquisitions foncières	1 996 592	subvention Département prévue à la convention de l'Anru	2 568 000
travaux	6 100 000	subvention Région prévue à la convention de l'Anru	1 000 000
		subvention Communauté urbaine prévue à la convention de l'Anru	2 197 324
frais de maîtrise d'œuvre (MOE), santé, protection, sécurité (SPS), ordonnancement, pilotage et coordination (OPC)	997 222	subvention commune de Vénissieux prévue à la convention de l'Anru	511 711
		participation complémentaire d'équilibre Communauté urbaine	1 802 676
imprévus et frais de gestion (communication, commercialisation, etc.)	1 231 194	participation complémentaire d'équilibre Vénissieux	200 297
	2 228 416		
total	11 025 008	total	11 025 008

Le bilan financier prévisionnel intègre le rachat (procédure à l'amiable) des emprises foncières, propriété de l'OPH du Rhône, à 58 € HT par mètre carré, conformément aux références sur le secteur.

Le projet prévoit une résidentialisation des cœurs d'îlots (travaux de verdissement et reprise des aménagements de parkings existants). Ce programme de résidentialisation, chiffré en première approche à 2,5 M€ HT sera pris en charge par les preneurs de lots et le bailleur social déjà présent sur le site. Il n'est donc pas intégré dans le bilan de ZAC.

Les recettes s'élèvent à 9 022 035 € HT.

La modification du programme de construction (23 400 mètres carrés de SHON au lieu de 16 400 mètres carrés, soit + 40 % de cession de droits à construire) et la production de produits en accession à la propriété (150 € par mètre carré de SHON) génèrent des recettes de charges foncières qui s'élèvent à 2 745 000 €.

La mise en œuvre de cette opération, essentielle au renouvellement du plateau des Minguettes, est aujourd'hui largement engagée à travers les démolitions déjà réalisées par l'OPH du Rhône. Afin de permettre la poursuite de cette dynamique, il est proposé que des financements complémentaires nécessaires à l'équilibre du bilan de l'opération Armstrong soient apportés par les collectivités locales selon une clé de répartition de 90 % pour la Communauté urbaine et 10 % pour la Commune, soit un montant prévisionnel de 1 802 676 € pour la Communauté urbaine et de 200 297 € pour la Commune.

Il est proposé de mettre en œuvre cette opération en régie directe.

La désignation de la maîtrise d'œuvre des espaces publics par voie d'appel d'offres ouvert est prévue en janvier 2010 pour un démarrage des travaux d'espaces publics en mars 2011 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE**1° - Approuve :**

- a) - le mode de réalisation de l'opération en régie directe,
- b) - le bilan financier prévisionnel de l'opération équilibré à 11 025 008 € HT,
- c) - les financements communautaires à apporter à l'équilibre du bilan, soit 2 197 324 € au titre de la convention Anru et 1 802 676 € au titre de la participation complémentaire d'équilibre pour un total de 4 000 000 €.

2° - L'opération Vénissieux grand projet de ville (GPV) Armstrong sera inscrite au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe de la Communauté urbaine.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 8 juillet 2009.