

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **31 mai 2010**

Délibération n° 2010-1511

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : ZAC des Maisons Neuves - Prorogation de la convention publique d'aménagement (CPA) - Modification du bilan financier prévisionnel et du programme de construction - Participation d'équilibre complémentaire au bilan

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

Rapporteur : Monsieur David

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : 21 mai 2010

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 2 juin 2010

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, M. Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B, Mmes Bocquet, Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Imbert Y, Imbert A, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Le Bouhart, Lelièvre, Lévêque, Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Millet, Nissanian, Ollivier, Mme Palleja, MM. Petit, Pili, Pillon, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Serres, Sturla, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, M. Vaté, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yérémian.

Absents excusés : MM. Daclin (pouvoir à M. Philip), Barge (pouvoir à M. Assi), Blein (pouvoir à M. Sturla), Mme Ait-Maten (pouvoir à M. Coulon), MM. Albrand (pouvoir à Mme Ghemri), Ferraro (pouvoir à M. Longueval), Fleury (pouvoir à M. Grivel), Havard (pouvoir à M. Huguet), Lebuhotel (pouvoir à M. Lambert), Léonard (pouvoir à Mme Revel), Mme Levy (pouvoir à M. Buffet), MM. Meunier (pouvoir à M. Forissier), Morales (pouvoir à M. Geourjon), Muet (pouvoir à M. Kimelfeld), Mmes Perrin-Gilbert, Pesson (pouvoir à M. Kabalo), Pierron (pouvoir à Mme Bab-Hamed), MM. Plazzi (pouvoir à M. Jacquet), Réale (pouvoir à M. Passi), Vergiat (pouvoir à M. Abadie).

Absents non excusés : M. Pillonel.

Séance publique du 31 mai 2010**Délibération n° 2010-1511**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Villeurbanne

objet : **ZAC des Maisons Neuves - Prorogation de la convention publique d'aménagement (CPA) - Modification du bilan financier prévisionnel et du programme de construction - Participation d'équilibre complémentaire au bilan**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 12 mai 2010, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le contexte

A quelques minutes du quartier des Gratte-ciel et de la Part-Dieu, la ZAC des Maisons Neuves est située à Villeurbanne, à proximité de la place des Maisons Neuves. Il s'agit d'un îlot fermé et isolé, composé de petits bâtis d'habitat dégradé et d'activités en déclin.

Constituant une réserve d'urbanisation stratégique, le secteur des Maisons Neuves a fait l'objet de réflexions et d'interventions de la part de la commune de Villeurbanne et de la Communauté urbaine de Lyon, depuis une quinzaine d'années, en association avec la population qui a réfléchi sur le projet dès 2002.

Par délibération du 12 juillet 2004, le conseil de Communauté a approuvé le dossier de création-réalisation de la ZAC, le programme des équipements publics (PEP), le bilan prévisionnel et la convention publique d'aménagement (CPA) avec l'office public de l'habitat (OPH) du Rhône.

Le projet

La ZAC s'étend sur une surface de 2,5 hectares environ.

Le programme est basé sur :

- des espaces publics de qualité avec la création :

. d'un jardin public central,

. d'une voie principale nord-sud, espace de liaison majeur entre le quartier d'habitat social au nord, l'avenue Saint Exupéry et la place des Maisons Neuves, l'avenue Jean Jaurès,

. de voies secondaires permettant la desserte des futurs îlots d'habitation,

. d'un axe vert est-ouest, élément fort du projet permettant de relier le square Florian à l'espace public central, puis à la rue Frédéric Mistral, par une circulation piétonne.

Hors programme des équipements publics, la commune de Villeurbanne prévoit l'installation d'un équipement petite enfance en pied d'immeuble ;

- un quartier d'habitat de typologie variée avec des petits collectifs, de l'habitat intermédiaire, comprenant 20 % de logements locatifs sociaux, 15 % de logements en accession sociale et 65 % de logements en accession libre. Les logements développent environ 31 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON), représentant 370 logements ;

- une expérience en matière de logements coopératifs, une première dans l'agglomération lyonnaise, avec la construction par Rhône-Saône Habitat de 38 logements : 24 logements en accession abordable commercialisés par Rhône-Saône Habitat et 14 logements coopératifs destinés à l'association Village vertical.

L'évolution du projet

Initialement, le projet prévoyait 26 000 mètres carrés de SHON.

Or, le poste foncier de l'opération s'est vu considérablement alourdi du fait de la présence de pollution des sols, de l'extrême parcellisation et de la densité d'occupation de la propriété foncière, qui ont généré un coût élevé de libération des propriétés.

Il a donc été décidé, fin 2008, de densifier l'opération en augmentant la hauteur des bâtiments. Cette densification a été intégrée dans la modification n° 6 du plan local d'urbanisme (PLU) communautaire, votée le 11 janvier 2010. La hauteur des bâtiments (entre R + 2 à R + 5) reste toutefois en deçà du bâti environnant. Le programme est passé de 26 000 à 31 000 mètres carrés de SHON, soit de 260 à 370 logements (80 mètres carrés en moyenne).

Le calendrier prévisionnel

L'acquisition du foncier est en phase finale, par voie d'expropriation. Les études de pollution sont en cours au rythme des maîtrises foncières. Le projet des espaces publics vient d'être validé par les futurs services gestionnaires.

La démolition d'un premier bâtiment aura lieu en juin 2010.

Sans attendre la libération totale du foncier pour que l'opération ne soit pas trop retardée, il a été décidé de scinder le projet en deux phases, avec une première tranche de travaux dès fin 2010-début 2011, à l'"est" de la ZAC. Cette première phase permettra en particulier la construction de l'immeuble sous maîtrise d'ouvrage de Rhône-Saône Habitat (dont les logements coopératifs).

La convention publique d'aménagement (CPA) avec l'OPH du Rhône prend fin le 22 juillet 2010. Le calendrier prévisionnel de travaux prévoit une fin de chantier fin 2015. Il est donc demandé une prorogation de la CPA à la date anniversaire de la ZAC, à savoir jusqu'au 22 juillet 2016. La rémunération de l'aménageur est recalculée en fonction de la durée de la convention et son montant prévisionnel avant indexation est fixé à 973 570 €.

Le montage financier

Le 12 juillet 2004, le conseil de Communauté a approuvé un bilan prévisionnel d'opération à 13 823 944 € HT avec :

- une participation d'équilibre de 5 945 710 € à la charge de la Communauté urbaine,
- une participation d'équilibre de 660 634 € à la charge de la commune de Villeurbanne.

Le 18 décembre 2007, le conseil de Communauté a approuvé la modification des conditions de versement de la participation communautaire de 5 945 710 € afin de limiter le montant des emprunts à souscrire par l'OPH du Rhône, répartis comme suit :

- une participation d'équilibre à hauteur de 4 835 680 €, à verser dès 2008 à l'opération,
- un rachat d'ouvrage à hauteur de 1 110 030 € HT, soit 1 327 596 € TTC, prévu en 2010.

Bilan financier proposé après densification et participation complémentaire

Dépenses	Montant (en € HT)	Recettes	Montant (en € HT)
Foncier	11 539 217	Charges foncières	9 418 214
		Communauté urbaine de Lyon	6 685 676
		<i>dont déjà versé en 2008</i>	<i>4 835 680</i>
		<i>dont rachat d'ouvrage</i>	<i>1 110 030</i>
Travaux	2 876 683	<i>dont participation d'équilibre complémentaire demandée</i>	<i>739 966</i>
		Participation Ville	742 853
		<i>dont participation d'équilibre votée en 2004</i>	<i>660 634</i>
Frais et honoraires	2 657 593	<i>dont participation d'équilibre complémentaire demandée</i>	<i>82 219</i>
		Communauté urbaine de Lyon logements coopératifs	80 054
		Autres produits financiers	146 696
Total	17 073 493	Total	17 073 493

L'augmentation des dépenses n'étant compensée qu'en partie par l'augmentation des recettes de cession de charges foncières (+ 2 200 k€ HT), rendue possible par la densification du projet, l'équilibre du bilan ne pourra être assuré qu'à raison du versement d'une participation d'équilibre complémentaire d'un montant de 822 185 €.

Cette participation se répartira entre la Communauté urbaine de Lyon à 90 %, soit 739 966 €, et la commune de Villeurbanne à 10 %, soit 82 219 €. Elle sera versée en 2015, sauf si les besoins en trésorerie de l'opération nécessitaient un versement anticipé.

La participation au rachat d'ouvrage d'un montant de 1 110 030 € sera versée en 2015 et non pas en 2010 comme initialement prévu, du fait du phasage du chantier qui ne permettra pas le rachat des équipements avant.

La Communauté urbaine soutient l'opération innovante d'habitat coopératif. A ce titre, il est proposé de verser en recettes au bilan d'aménagement, de manière exceptionnelle, une subvention d'un montant maximum de 80 054 € correspondant à une participation au coût du foncier des logements prêt locatif social (PLS), à hauteur de 50 € par mètre carré de SHON, à imputer sur le budget principal ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE**1° - Approuve :**

- a) - la poursuite de la réalisation de la ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne,
- b) - la densification du programme de construction, qui passe de 26 000 à 31 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON),
- c) - la prolongation de la convention publique d'aménagement avec l'office public de l'habitat (OPH) du Rhône jusqu'au 22 juillet 2016,
- d) - la modification du bilan de ZAC qui s'équilibre en dépenses et recettes à 17 073 493 € HT,
- e) - l'attribution d'une subvention exceptionnelle d'un montant maximum de 80 054 € au profit de l'OPH du Rhône, pour l'habitat coopératif de Village Vertical pour 2010,
- f) - l'avenant à passer entre la Communauté urbaine et l'OPH du Rhône définissant, notamment, les conditions d'utilisation de cette subvention.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ledit avenant.

3° - Accepte la participation d'équilibre complémentaire de la Communauté urbaine d'un montant de 739 966 € à verser au plus tard en 2015.

4° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine :

- pour la subvention exceptionnelle d'investissement à l'opération d'habitat coopératif : exercice 2010 - compte 204 170 - fonction 824,

- pour la participation d'équilibre complémentaire : exercice 2015 - compte 674 300 - fonction 824 - opération n° 0758.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 2 juin 2010.