REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU RHÔNE

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **16 décembre 2013**

Délibération n° 2013-4348

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 7°

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Girondins - Approbation du dossier de réalisation et son programme des équipements publics (PEP) - Modalités prévisionnelles de financement - Conventions tripartites dans le cadre du traité de concession avec la Ville de Lyon et la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL)

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

Rapporteur : Monsieur le Conseiller Llung

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 6 décembre 2013

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 18 décembre 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Laurent, M. Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, M. Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, M. Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Nissanian, Mmes Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Mmes Rabatel, Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Uhlrich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yérémian.

Absents excusés : Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Jacquet), MM. Philip (pouvoir à M. Corazzol), Arrue (pouvoir à Mme David M.), Colin (pouvoir à M. Reppelin), Balme (pouvoir à M. Plazzi), Chabert (pouvoir à Mme Dagorne), Cochet (pouvoir à M. Thévenot), Genin (pouvoir à M. Millet), Muet (pouvoir à M. Bolliet), Ollivier (pouvoir à M. Guimet), Mme Palleja, MM. Réale (pouvoir à M. Passi), Serres (pouvoir à M. Roche), Turcas (pouvoir à M. Buffet).

Absents non excusés : M. Daclin, Mmes Peytavin, Ait-Maten, M. Louis.

Conseil de communauté du 16 décembre 2013

Délibération n° 2013-4348

commission principale :	urbanisme
commune (s) :	Lyon 7°
objet :	**Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Girondins - Approbation du dossier de réalisation et son programme des équipements publics (PEP) - Modalités prévisionnelles de financement - Conventions tripartites dans le cadre du traité de concession avec la Ville de Lyon et la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL)**
service :	Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 27 novembre 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le présent dossier concerne la proposition d'approbation du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Girondins comprenant notamment son projet de programme des équipements publics (PEP) et ses modalités prévisionnelles de financement et les conventions tripartites de financement avec la Ville de Lyon et la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) en application du traité de concession de la ZAC conclu avec la SERL.

1° - Contexte et objectifs de l'opération

L'opération dite ZAC des Girondins est située au sud du 7° arrondissement de Lyon dans le quartier de Gerland. Le projet est délimité par l'avenue Jean Jaurès à l'est, la rue du Pré Gaudry et la rue des Balançoires au nord, le boulevard Yves Farge à l'ouest et la rue Clément Marot au sud.

Le projet s'étend sur une surface de 17,5 hectares. La Communauté urbaine de Lyon est propriétaire de plusieurs tènements anciennement industriels et d'un tiers des lots de la copropriété artisanale du 14, rue Crépet.

La ZAC des Girondins poursuit les objectifs suivants :

- assurer un développement économique cohérent au sein de Gerland en liaison avec le biopôle et permettre l'évolution économique des activités présentes sur le site,

- développer la fonction résidentielle par une offre nouvelle de logements mixtes et diversifiés, en adéquation avec le programme local de l'habitat (PLH) et complémentaire à l'offre existante et programmée,

- constituer un second pôle de centralité en vis-à-vis de l'opération Massimi en développant un programme de commerces et de services adaptés à la fonction résidentielle de ce secteur et complémentaire au projet de la place des Pavillons et de l'opération Fontenay,

- programmer les équipements publics nécessaires pour en faire un véritable quartier de vie,

- développer une trame verte structurante à partir de l'allée Fontenay, liaison nord-sud à l'échelle de tout le quartier de Gerland en réorganisant les déplacements et les espaces de stationnement, afin d'améliorer la fonctionnalité du quartier,

- compléter le maillage existant par un nouveau réseau de circulation hiérarchisé avec la création de l'allée Fontenay et le prolongement de la rue des Girondins.

A l'issue de la concertation préalable ouverte par délibération n° 2007-4495 du Conseil du 12 novembre 2007 puis poursuivie par délibération n° 2011-2060 du Conseil du 7 février 2011, la Communauté urbaine en a tiré le bilan par délibération n° 2011-2597 du 21 novembre 2011. A la même date, par délibération n° 2011-2598, le Conseil a créé la ZAC des Girondins et approuvé le mode de réalisation de cette opération sous la forme d'une concession d'aménagement à confier à un aménageur.

Après la procédure préalable de publicité et de mise en concurrence, conformément aux dispositions prévues aux articles R 300-4 à R 300-11 du code de l'urbanisme, par délibération n° 2012-3220 du Conseil du 10 septembre 2012, la Communauté urbaine a désigné la SERL comme aménageur de la ZAC des Girondins et autorisé la signature du traité de concession.

Enfin, par délibération n° 2013-4281 du 18 novembre 2013, le Conseil a approuvé la révision simplifiée n °12 du plan local de l'urbanisme (PLU) de la Communauté urbaine telle qu'elle a été soumise à enquête publique, avec les ajouts et les modifications apportés pour répondre aux remarques du Commissaire-enquêteur et aux personnes associées.

Conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, un complément à l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC a été réalisé pour prendre en compte les éléments qui ne pouvaient être connus précisément au moment de l'approbation du dossier de création. Ce complément figure dans le dossier de réalisation de la ZAC.

L'étude d'impact et son complément seront joints au dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) de l'opération.

2° - Objectifs du projet et principes d'aménagement

La reconversion des sites industriels laissés en friche est une opportunité pour le développement de Gerland qui permet de libérer, après démolition, une surface d'environ 17,5 hectares.

Après les ZAC Massimi et Bon Lait, la ZAC des Girondins est la 3° phase de développement du nord de Gerland et la couture de ces 3 pièces urbaines formera le pôle de centralité qui manque dans ce secteur.

Le projet propose de poursuivre et de renforcer le maillage de voies, permettant ainsi de recréer des unités foncières de tailles plus réduites et urbaines, tout en préservant une trace du passé industriel du site.

Les autres voiries sont retravaillées afin d'établir une hiérarchie entre les voies, locales ou d'échelle plus métropolitaines, support d'habitat et d'activités. Certains axes seront les supports privilégiés d'activités (principalement les axes est-ouest) et d'autres de paysage et habitat (nord-sud).

Cette hiérarchisation met en évidence les axes forts du projet urbain et 2 lieux d'intensité :

- l'allée Fontenay qui a créé une séquence spécifique sur le périmètre de la ZAC, où l'élargissement de l'espace public permet de multiplier les usages et d'intégrer des équipements publics comme le pôle social et culturel, un terrain d'évolution sportive, etc.,

- la rue des Girondins, au croisement de l'avenue Jean Jaurès, axe fort du site et lien inter-quartier possède un fort potentiel pour accueillir des logements et des programmes tertiaires, de commerces et de services et devenir lieu de polarité commerciale et de service nécessaire au nord de Gerland.

3° - Programme global de construction

Le programme global prévisionnel des constructions prévoit la réalisation de 271 400 mètres carrés de surface de plancher (SdP) constructibles, répartis de la manière suivante :

- 191 800 mètres carrés de SdP de logements, soit environ 2 860 nouveaux logements répartis à hauteur de :

. 30 % de logements locatifs sociaux PLUS/PLAI/PLS,
. 15 % de logements en accession sociale,
. 15 % de logements en accession abordable,
. 40 % de logements en accession du secteur libre ;

- 60 250 mètres carrés de SdP d'activités tertiaires,

- 7 250 mètres carrés de SdP de commerces,

- 4 200 mètres carrés de SdP de locaux d'activités et de services,

- 7 900 mètres carrés de SdP d'équipements publics (groupe scolaire, crèche, salle et terrain d'évolution sportive, pôle social et culturel).

L'aménageur désigné aura à sa charge la réalisation de l'ensemble des travaux et équipements publics d'infrastructures concourant à l'opération, ainsi que le financement de l'opération. Il prendra à sa charge la part du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération.

4°- Projet de programme des équipements publics (PEP)

La poursuite des études de réalisation de la ZAC par la SERL dans le cadre du traité de concession lui confiant l'aménagement de la ZAC permet, aujourd'hui, de proposer un projet de PEP répondant aux besoins d'une population nouvelle.

Le projet de PEP est décomposé en équipements primaires répondant, pour partie, aux besoins plus larges du quartier et de l'agglomération et en équipements secondaires répondant aux besoins stricts des futurs habitants de la ZAC. Les équipements primaires sont financés à hauteur de 50 % par les collectivités compétentes et de 50 % par la ZAC et les équipements secondaires sont mis à la charge de l'opération.

Ce projet de PEP comprend :

- le programme des équipements primaires d'infrastructure :

. le prolongement de la rue des Girondins en accroche sur l'avenue Jean Jaurès,
. la création de l'allée Fontenay en prolongement de la rue Léopold Sédhar Senghor réalisée dans la ZAC Bon Lait,
. la requalification de la rue Félix Brun, voirie existante.

Le montant estimé pour la réalisation de ces équipements primaires d'infrastructure s'élève à 15 304 000 € HT, soit 18 303 584 € TTC au taux de TVA en vigueur.

- le programme des équipements secondaires d'infrastructure :

. la création de la rue Félizat en prolongement de celle existante sur la ZAC Bon Lait,
. la création de la rue des Balançoires et de la rue entre les 2 bâtiments Ambre et Opale,
. la requalification des voiries existantes : rues Crépet et du Pré Gaudry,
. le square et l'allée du groupe scolaire,
. la réalisation d'un terrain d'évolution sportive.

Le montant estimé pour la réalisation de ces équipements secondaires d'infrastructure s'élève à 14 055 000 € HT, soit 16 809 780 € TTC au taux de TVA en vigueur.

- le programme des équipements de superstructure :

Il s'agit de la construction d'une salle d'évolution sportive d'une superficie de 750 mètres carrés intégrée dans le gymnase à construire dans la ZAC Bon Lait, d'un établissement d'accueil pour jeunes enfants (EAJE) de 48 berceaux, d'un groupe scolaire de 18 classes dont 10 générées par le besoin de l'opération seront à la charge de l'opération.

Le montant estimé pour la réalisation de ces équipements de superstructure s'élève à 13 800 000 € HT, TVA en sus au taux en vigueur, soit 16 504 800 € TTC.

La salle d'évolution sportive, le groupe scolaire et l'établissement d'accueil pour jeunes enfants (EAJE) de 48 berceaux seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Lyon.

Le descriptif des équipements mentionnés et leur financement sont détaillés dans le dossier de réalisation.

Les équipements publics seront incorporés dans le domaine public de chacune des collectivités et le Conseil municipal du 23 septembre 2013 de la Ville de Lyon a approuvé ce projet de PEP et accepté de faire entrer dans son patrimoine le groupe scolaire, le pôle social et culturel, la salle d'évolution sportive et le terrain d'évolution.

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

5° - Fiscalité et bilan prévisionnel

Il est rappelé que les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC ont été exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement. Par ailleurs, afin que les propriétaires qui n'ont pas acquis leur terrain de l'aménageur participent au financement des équipements publics, la Communauté urbaine, par délibération n° 2013-3569 du Conseil du 18 février 2013, a approuvé la convention-type fixant les conditions de participation financière des constructeurs au coût des équipements de la ZAC des Girondins.

Les participations seront versées directement à la SERL et sont établies en fonction du type de construction (valeur T4 2012) :

- logement social (locatif social et accession sociale) :	66,58 € HT par mètre carré de SdP,
- logement en accession libre à prix maîtrisé :	124,84 € HT par mètre carré de SdP,
- logement en accession libre :	208,07 € HT par mètre carré de SdP,
- commerces et services :	167,18 € HT par mètre carré de SdP,
- bureaux :	175,08 € HT par mètre carré de SdP.

Ces montants sont actualisables suivant les modalités définies dans chacune des conventions, elles-mêmes établies selon le modèle de convention-type joint au dossier.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 139 653 000 € HT moyennant une participation financière de la Communauté urbaine et de la Ville de Lyon.

Le bilan de l'opération inclut, entre autres :

- les participations d'équilibre maximum de 48 310 000 €, hors champ d'application de la TVA, réparties à hauteur de :

. 43 979 000 € HT versés par la Communauté urbaine, répartis annuellement à hauteur de 7 247 000 € pendant 6 ans, de 2013 à 2018, dont 500 000 € HT de coûts de dépollution,
. 4 831 000 € HT versées par la Ville de Lyon.

- le remboursement par la Communauté urbaine des coûts de dépollution du garage communautaire prévisionnellement estimé à 500 000 € HT, soit 598 000 € TTC à verser en 2017,

- le rachat à l'opération par la Communauté urbaine de divers équipements publics primaires d'infrastructure ainsi que leurs assiettes foncières réalisés par l'aménageur pour un montant total de 15 616 000 € HT, soit 18 676 736 € TTC. Il s'agit des équipements suivants : rue des Girondins, allée Fontenay et rue Félix Brun,

- le rachat à l'opération par la Ville de Lyon de divers équipements publics primaires d'infrastructure réalisés par l'aménageur pour un montant total de 1 053 000 € HT, soit 1 259 388 € TTC correspondant à l'éclairage public des équipements mentionnés à l'alinéa précédent,

- le rachat à l'opération par la Communauté urbaine de divers équipements publics secondaires entièrement dédiés à l'opération ainsi que leurs assiettes foncières pour un montant de 4 694 000 € HT, soit 5 614 024 € TTC. Il s'agit des équipements suivants : rues des Balançoires, Félizat et Simone de Beauvoir à créer et les rues Crépet et Pré Gaudry à requalifier.

Les rachats d'ouvrages par la Communauté urbaine feront l'objet d'individualisations d'autorisation de programme en 2025, 2026, 2027, etc.

Le nouveau bilan financier de l'opération s'établit comme suit :

Dépenses	Montant (en k€ HT)	Recettes	Montant (en k€ HT)
études	2 530	cessions de charges foncières	46 988
acquisitions foncières	74 818	participation lots privés	22 492
travaux	40 452	rachats d'ouvrages (remises onéreuses)	21 363
		dont Communauté urbaine	*20 310*
		dont Ville de Lyon	*1 053*
participation aux équipements de superstructure	7 930	participation d'équilibre Communauté urbaine	43 979
frais annexes	13 688	participation d'équilibre Ville de Lyon	4 831
		recettes diverses	2
Total	**139 653**	**Total**	**139 653**

6° - Conventions tripartites entre la Communauté urbaine, la Ville de Lyon et la SERL

La Ville de Lyon, participant financièrement à l'opération ou recevant des participations de l'opération pour le financement des équipements dont elle assure la maîtrise d'ouvrage, souhaite que les conditions de ces participations soient définies plus précisément dans des conventions tripartites à conclure avec la Communauté urbaine et la SERL fixant :

- les conditions de remise du réseau d'éclairage public destiné à la Ville de Lyon,
- les conditions de participation financière de la Ville de Lyon au déficit de l'opération,
- les conditions de participation financière de la SERL aux équipements de superstructure dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Ville de Lyon ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Girondins à Lyon 7° et, notamment, son projet de programme des équipements publics et ses modalités prévisionnelles de financement, prévoyant un bilan prévisionnel évalué à 139 653 000 € HT en dépenses et en recettes.

2° - Accepte :

a) - l'incorporation dans le domaine public des espaces publics et des voiries futurs relevant de la compétence de la Communauté urbaine de Lyon ;

b) - le principe d'une remise par l'aménageur à la Communauté urbaine, à titre onéreux, des équipements publics secondaires suivants et de leur assiette foncière :

- rue des Balançoires,
- rue Félizat,
- rue Simone de Beauvoir
- square et allée du groupe scolaire
- rue entre les bâtiments Ambre et Opale,

pour un montant total de 4 694 000 € HT, soit 5 614 024 € TTC ;

c) - le principe d'une remise par l'aménageur à la Communauté urbaine, à titre onéreux, des équipements publics primaires suivants :

- réalisation de la rue des Girondins,
- réalisation de l'allée Fontenay,
- requalification de la rue Félix Brun,

pour un montant total de 15 616 000 € HT, soit 18 676 736 € TTC ;

d) - le versement par la Communauté urbaine de la participation d'équilibre prévisionnelle fixée à 43 979 000 € TTC, selon l'échéancier suivant :

- 7 247 000 € HT en 2013,
- 7 247 000 € HT en 2014,
- 7 247 000 € HT en 2015,
- 7 247 000 € HT en 2016,
- 7 747 000 € HT en 2017.

3° - Approuve les conventions tripartites à signer entre la Communauté urbaine, la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) et la Ville de Lyon fixant :

- les conditions de remise du réseau d'éclairage public destiné à la Ville de Lyon,
- les conditions de participation financière de la Ville de Lyon au déficit de l'opération,
- les conditions de participation financière de la SERL aux équipements de superstructure dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Ville de Lyon.

4° - Autorise monsieur le Président à signer lesdites conventions tripartites.

5° - La dépense correspondante de fonctionnement sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2013 et suivants - compte 6743 - fonction 824 - opération n° 0P06O2105.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 18 décembre 2013.