

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **28 juin 2010**

Délibération n° 2010-1627

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 9°

objet : ZAC de La Duchère - Convention-type de participation financière des constructeurs - Modification du bilan financier - Avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement - Rachat de travaux

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 : 18 juin 2010

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 30 juin 2010

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, Mmes Baume, Bocquet, Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Broliquier, Buffet, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Corazzol, Coste, Coulon, Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Galiano, Genin, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Imbert Y, Imbert A, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Lebuhotel, Léonard, Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Meunier, Millet, Morales, Muet, Nissanian, Mmes Pesson, Pierron, MM. Plazzi, Quiniou, Mmes Revel, Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Sturla, Suchet, Terrot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Uhlrich, Mmes Vallaud-Belkacem, Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : Mme Pédrini (pouvoir à Mme Gelas), M. Sécheresse (pouvoir à M. Kabalo), Mme Peytavin (pouvoir à M. Thivillier), MM. Blein (pouvoir à Mme David M.), Julien-Laférière (pouvoir à M. Ferraro), Mme Bailly-Maitre (pouvoir à M. Jacquet), M. Balme (pouvoir à M. Plazzi), Mme Benelkadi (pouvoir à M. Arrue), MM. Bernard B (pouvoir à Mme Vessiller), Brillard (pouvoir à Mme Frih), Chabert (pouvoir à Mme Levy), Chabrier (pouvoir à M. Llung), Cochet (pouvoir à M. Forissier), Mme Dagorne (pouvoir à M. Dumas), MM. Fournel (pouvoir à Mme Besson), Gentilini (pouvoir à M. Terrot), Havard (pouvoir à M. Buffet), Le Bouhart (pouvoir à M. Millet), Lelièvre (pouvoir à M. Huguet), Ollivier (pouvoir à M. Reppelin), Mmes Palleja, Perrin-Gilbert (pouvoir à M. Lebuhotel), MM. Petit (pouvoir à M. Meunier), Pili (pouvoir à M. Longueval), Pillon (pouvoir à Mme Roger-Dalbert), Réale (pouvoir à M. Passi), Roche (pouvoir à M. David G.), Serres (pouvoir à M. Sturla), Thévenot (pouvoir à M. Gignoux), Vaté (pouvoir à M. Quiniou), Vergiat (pouvoir à M. Grivel).

Absents non excusés : Mme Bab-Hamed, MM. Giordano, Pilonel, Turcas.

Séance publique du 28 juin 2010**Délibération n° 2010-1627**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Lyon 9°

objet : **ZAC de La Duchère - Convention-type de participation financière des constructeurs - Modification du bilan financier - Avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement - Rachat de travaux**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 9 juin 2010, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération en date du 29 mars 2004, le conseil de Communauté a approuvé la convention publique d'aménagement (CPA) avec la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL), le projet de programme des équipements publics (PEP) ainsi que le bilan financier prévisionnel de la ZAC de La Duchère à Lyon 9°.

Le PEP a été approuvé définitivement par délibération du 19 septembre 2005 pour un montant de 55 M€ HT pour les infrastructures secondaires de la Communauté urbaine.

Pour mémoire, les objectifs de l'aménagement sont les suivants :

- organiser le désenclavement physique et fonctionnel du quartier de La Duchère en le connectant à Vaise et en l'ouvrant sur l'ouest lyonnais,
- privilégier la mixité sociale en réorganisant l'offre d'habitat pour passer de 80 % à 60 % de logements sociaux, valoriser la fonction et les parcours résidentiels,
- privilégier une répartition homogène de l'ensemble des quartiers de La Duchère en respectant les équilibres de statut (social et libre),
- requalifier l'ensemble des quartiers de La Duchère et participer aussi à son changement d'image,
- créer une centralité forte, favoriser l'attractivité commerciale et proposer une offre adaptée aux besoins en termes d'équipements publics pour améliorer l'offre de service aux habitants,
- réhabiliter le bâti qui n'est pas concerné par les démolitions à court ou moyen terme,
- renforcer les dessertes de La Duchère en matière de transports collectifs.

Le programme global du projet urbain consiste donc en :

- la création de 121 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) de logements, dont 27 000 mètres carrés de logements sociaux de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Social (PLS),
- 8 100 mètres carrés de SHON d'activités tertiaires, de services et commerces de proximité,
- 25 000 mètres carrés de SHON d'équipements publics (écoles primaires, gymnase, bibliothèque, maison des fêtes et des familles, halle d'athlétisme, etc.).

Les aménagements de voiries et de réseaux sont en cours de réalisation ou pour certains en voie d'être terminés, à l'image de l'avenue Rosa Park dont les travaux devraient prendre fin sous peu.

Aujourd'hui, la totalité des relogements prévus pour la première tranche du projet sont achevés, et parallèlement à cela, des îlots d'accession à la propriété et de location ont été livrés. Des évolutions s'opèrent en terme de démolition/reconstruction et permettent la construction de nouveaux bâtiments sur la ZAC par des propriétaires fonciers en place. Il y a donc lieu de mettre en place un dispositif vis-à-vis de ces futures constructions pour garantir la Communauté urbaine en matière d'orientations urbaines et pour les faire contribuer financièrement à la réalisation des équipements de la ZAC.

Convention de participation des constructeurs

Conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, une convention sera conclue entre la Communauté urbaine, la SERL et les constructeurs dont le terrain ne fait pas l'objet d'une cession par l'aménageur. Cette convention dite de participation précise les conditions dans lesquelles le constructeur participera au coût d'équipement de la zone en question. Cette disposition permettra d'examiner au cas par cas l'intérêt pour la Communauté urbaine de signer la convention, pièce nécessaire à l'obtention d'un permis de construire.

Les participations seront versées directement à la SERL et sont établies en fonction du type de construction à :

- bureaux/activités/services : 100 € HT par mètre carré de SHON,
- logements accession libre et locatif libre : 120 € HT par mètre carré de SHON,
- logement social (accession sociale et locatif social) et commerces : 50 € HT par mètre carré de SHON.

Ces participations ont été calculées au prorata des dépenses d'infrastructures secondaires communautaires (55 M€ HT) du PEP approuvé le 19 septembre 2005. Ces montants établis en valeur en juin 2010 seront soumis à indexation selon l'index du coût de la construction.

Modification du bilan financier prévisionnel et avenant à la convention publique d'aménagement

Le bilan financier actualisé s'équilibre en dépenses et en recettes selon le détail ci-dessous. La participation de la Communauté urbaine reste inchangée.

Libellé	Bilan approuvé le 29 mars 2004 (en K€ HT)	Bilan modifié en juin 2010 (en K€ HT)
- Etudes	3 240	4 111
- Travaux	79 736	89 094
- Frais de gestion	2 457	5 982
- Rémunération de l'aménageur	9 785	11 023
- Frais financiers et aléas TVA	15 699	14 352
- Foncier	35 032	34 092
- Rachat des rez-de-chaussée commerciaux	0	7 020
- Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce (FISAC)	0	653
Total des dépenses	145 949	166 327

Libellé	Bilan approuvé le 29 mars 2004 (en K€ HT)	Bilan modifié en juin 2010 (en K€ HT)
- Participation de la Communauté urbaine	81 859	81 859
- Participation de la région Rhône-Alpes	0	3 040
- Autres participations sur études (Caisse des dépôts et consignations -CDC-, Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie -ADEME-)	0	180
- Rachat de travaux par la Communauté urbaine	15 384	15 384
- Participation Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) tranche n° 1 : 2004 à 2010	21 627	20 927
- Participation ANRU tranche n° 2 : 2010 à 2016	12 660	16 193
- Cessions charges foncières et divers	14 419	20 551
- Participation privée des constructeurs aux équipements	0	520
- Revente des rez-de-chaussée commerciaux	0	7 020
- FISAC	0	653
Total des recettes	145 949	166 327

a) - Evolution des dépenses et modification de la rémunération de la SERL

Le poste des dépenses est augmenté principalement par des dépenses plus élevées que prévues en termes d'études préalables et de travaux et en frais de gestion. Les dépenses supplémentaires d'études sont imputables à une adaptation du projet et à son suivi soutenu, les dépenses supplémentaires de travaux concernent le poste terrassement et assainissement du fait de l'adaptation des espaces publics et de l'évolution du projet, l'évolution du poste de gestion concerne les frais de communication de chantier et commercialisation (consultations d'opérateurs). En outre, les révisions de coûts entraînées par les variations des prix concernent l'ensemble des postes.

Par ailleurs, deux nouveaux postes de dépenses concernent les locaux commerciaux en pieds d'immeubles sont créés. Il s'agit, d'une part, du portage temporaire par la SERL des locaux commerciaux (acquisition des rez-de-chaussée -RDC- commerciaux) en attendant leur revente. La revente équilibrera les dépenses. D'autre part, la SERL assure la maîtrise d'ouvrage du FISAC pour le compte de la Ville et de l'Etat afin de gérer les subventions et dépenses d'aménagement desdits locaux commerciaux. La rémunération de la SERL n'est pas à charge du bilan mais versée par la ville de Lyon à la SERL.

L'évolution de la rémunération de la SERL, présentée au bilan, est liée aux révisions des prix et à la prise en compte du portage temporaire des locaux commerciaux. La rémunération de la SERL pour ce portage des locaux commerciaux, leur gestion et commercialisation est de 108 000 € HT pour les exercices 2009 et 2010 et est proposée à hauteur de 50 000 € forfaitaires annuels dans le cas où la mission serait poursuivie.

b) - Evolution des recettes

En recettes, les charges foncières pour les bureaux-activités et les logements ont été actualisées par rapport au marché, de même que l'adaptation des programmes entraînent une augmentation des SHON et des recettes. La subvention ANRU tranche n° 1, avenant n° 2, subit une légère baisse largement compensée par une subvention de la région Rhône-Alpes. La subvention ANRU II de la deuxième phase a évolué *au prorata* de l'évolution des dépenses. Il a été prévu en outre un poste de participation des constructeurs au coût des équipements de la ZAC calculé, dans un premier temps, sur la base de 10 000 mètres carrés de SHON environ de contribution pour logement social.

Rachat de travaux par la Communauté urbaine

La Communauté urbaine se portera acquéreur d'infrastructures nouvelles créées à l'occasion de la mise en œuvre du projet, telles que les voiries, pour un montant de 15 384 K€.

Il est d'ores et déjà possible d'inclure au bilan l'acquisition des silos enterrés pour les ordures ménagères, la collecte sélective et le verre en service en 2008, 2009 et 2010, à hauteur de 290 000 € HT, soit 346 840 € TTC. Le bilan modifié ne modifie pas le montant de rachat d'équipements mais modifie donc son échéancier et intègre pour l'année 2010 un rachat à hauteur de 290 000 € HT. Cette dépense communautaire sera imputée au budget prévisionnel 2010 de la direction de la propreté sur l'opération n° 1317.

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Acte la gestion par la SERL du FISAC pour le compte de la ville de Lyon et de l'Etat.

2° - Approuve :

a) - la convention-type fixant les conditions de participation financière des constructeurs au coût des équipements de la ZAC de La Duchère à Lyon 9°,

b) - le bilan actualisé de la ZAC, équilibré à hauteur de 166 327 K€ HT, sans modification de la participation d'équilibre de la Communauté urbaine,

c) - l'avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement modifiant les missions de la SERL.

3° - Autorise monsieur le Président à signer :

a) - les conventions à intervenir avec les constructeurs,

b) - l'avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement conclue avec la SERL.

4° - Arrête les montants de participation des constructeurs (en valeur juin 2010 indexée sur le coût de la construction) :

- bureaux/activités/services :	100 € HT par mètre carré de SHON,
- logements accession libre et locatif libre :	120 € HT par mètre carré de SHON,
- logement social (accession sociale et locatif social) et commerces :	50 € HT par mètre carré de SHON.

5° - Autorise le rachat anticipé à hauteur de 290 000 € HT, soit 346 840 € TTC de travaux (silos enterrés ordures ménagères) sur le budget prévisionnel 2010 de la direction de la propreté - opération n° 1317 - compte 215 783 - fonction 812.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 30 juin 2010.