

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **19 mars 2012**

Délibération n° 2012-2871

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Rillieux la Pape

objet : Projet d'aménagement du Bottet-Verchères - Désignation de l'aménageur - Signature du traité de concession et de la convention de projet urbain partenarial (PUP) - Participation financière de la Communauté urbaine à la réalisation d'équipements

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

Rapporteur : Monsieur Appell

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 9 mars 2012

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mardi 20 mars 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, MM. Bernard B., Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Havard, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Muet, Nissanian, Ollivier, Petit, Pillon, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme 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 Yéréman.

Absents excusés : MM. Abadie (pouvoir à M. Reppelin), Passi (pouvoir à M. Jacquet), Albrand (pouvoir à Mme Ghemri), Balme (pouvoir à Mme Bab-Hamed), Coulon (pouvoir à M. Corazzol), Genin (pouvoir à Mme Bailly-Maitre), Mme Hamdiken-Ledesert (pouvoir à M. Ariagno), MM. Huguet (pouvoir à M. Havard), Lambert (pouvoir à M. Nissanian), Mmes Laval (pouvoir à M. Barret), Palleja, Pesson (pouvoir à M. Flaconnèche), MM. Pili (pouvoir à M. Justet), Serres (pouvoir à M. Roche), Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. David G.).

Absents non excusés : M. Barge, Mme Bocquet, M. Dumas, Mme Perrin-Gilbert, M. Turcas.

Séance publique du 19 mars 2012**Délibération n° 2012-2871**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Rillieux la Pape

objet : **Projet d'aménagement du Bottet-Verchères - Désignation de l'aménageur - Signature du traité de concession et de la convention de projet urbain partenarial (PUP) - Participation financière de la Communauté urbaine à la réalisation d'équipements**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 29 février 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Préambule

Construite entre 1961 et 1971, la Ville nouvelle de Rillieux la Pape fut une des 4 grandes zones urbaines prioritaires (ZUP) de l'agglomération lyonnaise. Avec 18 000 habitants, elle regroupe les deux tiers de la population communale. La Ville nouvelle connaît des difficultés économiques et sociales qui ont conduit à son classement en grand projet de ville (GPV) au terme d'un protocole signé entre les différents partenaires concernés en décembre 2000. Les orientations stratégiques du projet urbain validées par les partenaires du GPV reposent sur les 4 principes suivants :

- affirmer le positionnement de Rillieux la Pape et de la Ville nouvelle comme pôle de développement est du plateau nord de l'agglomération :

- . sur le plan économique avec la zone franche urbaine (ZFU) et le parc d'activités de Sermenaz,
- . sur le plan commercial avec la requalification et le renforcement du pôle Bottet-Verchères ;

- diversifier l'offre de logements par le renouvellement urbain,

- créer les conditions favorables à l'émergence d'une centralité forte et attractive entre le centre commercial Bottet-Verchères et le bourg de Rillieux la Pape,

- favoriser une meilleure intégration de la Ville nouvelle dans la commune et l'agglomération lyonnaise.

Ce projet a fait l'objet d'une convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), signée par l'ensemble des partenaires le 13 mai 2005.

Les objectifs du projet

Situé au cœur de la Ville nouvelle, le secteur Bottet-Verchères constitue un des principaux pôles commerciaux de la commune. Avec plus de 50 commerces, une moyenne surface alimentaire et les principaux équipements publics communaux à proximité (mairie, collège Maria Casares, centre culturel Baudelaire, centre social, gendarmerie, etc.), il constitue de fait le centre-ville de Rillieux la Pape.

Le diagnostic réalisé par le GPV a mis en évidence une perte d'attractivité du pôle Bottet-Verchères. Cela est, en grande partie, lié à une forme urbaine et à des aménagements peu adaptés qui entraînent la paupérisation du centre commercial et du centre-ville.

Les objectifs poursuivis par cette opération sont les suivants :

- affirmer et conforter le caractère de centralité du quartier du Bottet, dans le cadre plus large de la constitution d'un centre-ville attractif entre le pôle commercial Bottet-Verchères et le village de Rillieux la Page,
- diversifier et compléter le maillage urbain entre la Ville nouvelle et le village pour améliorer les échanges et l'accessibilité au futur cœur de ville,
- restructurer et dynamiser l'appareil commercial du quartier du Bottet,
- construire des logements et de locaux d'activités afin de promouvoir une mixité fonctionnelle et sociale dans ce quartier.

Etat d'avancement de l'opération

Par délibération n° 2007-4234 du 9 juillet 2007, le Conseil de communauté a approuvé les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et les modalités de la concertation préalable prévues à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme. Sur cette base, la concertation préalable s'est déroulée et n'a pas appelé de remarques de la part du public.

La réalisation du projet d'aménagement du Bottet-Verchères est compatible avec le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en juillet 2005, modifié, révisé et actuellement opposable.

Les premières acquisitions foncières (3 lots) ont été réalisées par la Communauté urbaine.

Désignation de l'aménageur et signature du traité de concession

La Communauté urbaine a décidé, conformément aux dispositions de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, de confier la réalisation de cette opération à un aménageur sous la forme d'une concession d'aménagement. A cette fin, la Communauté urbaine a organisé une consultation préalable de mise en concurrence, conformément aux dispositions prévues aux articles R 300-4 à R 300-11 du code de l'urbanisme.

Cette consultation d'aménageurs a été engagée le 10 juin 2011 par voie de publicité. Les 2 offres recevables remises par les candidats aménageurs ont été présentées le 2 septembre 2011 à la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement afin de pouvoir engager la période de négociation. A l'issue des négociations, la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement propose de désigner la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) pour assurer, dans le cadre d'une concession d'une durée prévisionnelle de 8 ans et demi, la réalisation de l'opération du "Bottet-Verchères" et de signer avec elle le traité de concession d'aménagement.

Projet d'aménagement

La présente concession permet à l'aménageur, dans le cadre de ses missions, de développer à l'intérieur du périmètre de l'opération "Bottet-Verchères", un programme d'environ 150 logements (sur 2 lots), soit environ 10 800 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) logement, 1 944 mètres carrés de SHON commerciale (en pied d'immeubles) et 2 174 mètres carrés de SHON tertiaire. Cette programmation sera organisée autour d'un réseau viaire et d'espace public maillé et structuré à créer.

Le programme des travaux et bilan prévisionnel d'opération

a) - Le programme des travaux et équipements publics

L'aménageur désigné aura à sa charge la réalisation de l'ensemble des travaux et équipements publics concourant à l'opération, ainsi que le financement de l'opération. L'aménageur 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. La Communauté urbaine et la Commune de Rillieux la Pape, pour des équipements la concernant, verseront une participation publique correspondant au coût des équipements publics excédant les besoins de l'opération. A cet effet, l'aménageur et la Communauté urbaine ont décidé de se placer dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) adossée à la concession d'aménagement. De cette façon, l'aménageur peut légalement financer les équipements publics, à proportion des besoins de l'opération, au-delà de ce que la taxe locale d'équipement (TLE) ou la taxe d'aménagement (TA) aurait rapporté (de ce fait les constructeurs dans le périmètre seront exonérés de la taxe).

Le coût prévisionnel des équipements dédiés à l'opération est estimé à 1 749 000 € et se présente comme suit :

Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Financement	Coût prévisionnel (en K€ HT)
esplanade rue de Madrid	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	opération	414
réseaux d'électricité	ERDF	ERDF	opération	137
éclairage public	aménageur	Commune	opération	202
réseaux humides sous espaces publics communaux	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	opération	300
dévoisement/prolongement du réseau de chauffage urbain	aménageur	Commune	opération	262
travaux préparatoires	aménageur	sans objet	opération	434
Total				1 749

Le coût prévisionnel des équipements publics dont l'utilité excède les besoins de l'opération est estimé à 437 000 € et se présente comme suit :

Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Financement		Coût prévisionnel (en K€ HT)
			Opération (aménageur)	Charge gestionnaire futur	
débouché avenue du Général Leclerc	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	80 %	20 %	85
prolongement avenue du Général Leclerc	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	80 %	20 %	203
voie nouvelle de liaison	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	80 %	20 %	149
Total					437

Le financement de ces équipements publics excédant les besoins de l'opération sera pris en charge en partie par les collectivités publiques légalement compétentes, selon les pourcentages définis dans le tableau ci-dessus. Le montant de la participation des collectivités affectée au financement de chaque équipement sera calculé en appliquant les pourcentages ainsi définis aux dépenses réelles supportées par l'aménageur figurant dans les comptes-rendus annuels adressés à la Communauté urbaine. Il est toutefois entendu que le montant des dépenses réelles pris en compte pour le calcul de la participation ne pourra excéder 10 % du coût prévisionnel indiqué dans le tableau ci-dessus.

b) - Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération

Le bilan financier de cette opération, dont le risque est porté par l'aménageur, s'établit comme suit :

Dépenses prévisionnelles	Montant (en € HT)	Recettes prévisionnelles	Montant (en € HT)
études	195 000	cessions foncières	3 164 000
foncier	3 356 000	participations prévisionnelles aux équipements publics dans le cadre du PUP : Communauté urbaine	88 000
travaux d'équipements publics dédiés à l'opération, frais de maîtrise d'œuvre, ordonnancement, pilotage et coordination (OPC) et coordination sécurité et protection de la santé (CSPS)	2 186 000	participation d'équilibre de la Communauté urbaine	3 555 100
frais de gestion	469 000	participation d'équilibre de la Ville de Rillieux la Pape	394 900
imprévus	154 000	loyers des commerces transférés	172 000
rémunération aménageur	372 000		
provision pour risque	612 000		
frais financiers	30 000		
Total	7 374 000	Total	7 374 000

Ainsi les recettes de l'opération sont assurées en partie par la cession des charges foncières estimées à 3 164 000 € HT d'une part, et par les participations publiques prévisionnelles affectées d'autre part, soit :

- la participation prévisionnelle maximum affectée aux équipements publics (dans le cadre du PUP) réalisés par l'aménageur ainsi que leurs assiettes foncières, à hauteur de 88 000 € HT pour la Communauté urbaine (en 2015),

- la participation d'équilibre maximum de 3 555 100 € HT qui sera versée par la Communauté urbaine (1 000 000 € HT en 2013, 1 000 000 € HT en 2014, 500 000 € HT en 2015, 900 000 € HT en 2016 et 155 100 € HT en 2018),

- la participation d'équilibre maximum de 396 000 € HT qui sera versée par la Commune de Rillieux la Pape en 2013.

La participation de la Communauté urbaine affectée à la réalisation d'équipements publics excédant les besoins de l'opération dans le cadre de la convention de projet urbain partenarial (PUP) est éligible au fonds de compensation de la TVA (CTVA) en application de l'article L 1615-11 du code général des collectivités territoriales.

La participation d'équilibre est la différence entre le total des dépenses et les recettes prévisionnelles constituées des cessions et des rachats d'équipements. Elle est financée en section de fonctionnement ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE**1° - Approuve :**

a) - la désignation de la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) comme aménageur de l'opération "Bottet-Verchères" à Rillieux la Pape,

b) - le traité de concession à passer entre la Communauté urbaine de Lyon et la SERL,

c) - la convention de projet urbain partenarial à conclure entre la Communauté urbaine, la SERL et la Commune de Rillieux la Pape,

d) - la participation d'équilibre versée par la Communauté urbaine à hauteur de 3 555 100 € HT, selon l'échéancier prévisionnel :

- 1 000 000 € HT en 2013,
- 1 000 000 € HT en 2014,
- 500 000 € HT en 2015,
- 900 000 € HT en 2016,
- 155 100 € HT en 2018,

e) - le principe du versement par la Communauté urbaine d'une participation pour la réalisation d'équipements publics (PUP) pour un montant total de 88 000 € HT en 2015.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ledit traité de concession et ladite convention de projet urbain partenarial.

3° - Les dépenses de fonctionnement en résultant seront imputées sur les crédits à inscrire au budget principal - exercices 2013 et suivants - compte 674 3 - fonction 824 - opération n° OP17O1329.

4° - La dépense d'investissement correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P17 - Politique de la ville, individualisée sur l'opération n° OP17O1329, le 2 mai 2006 pour un montant de 730 000 € en dépenses et 380 000 € en recettes.

5° - Le montant à payer sera prélevé sur les crédits à inscrire au budget principal - compte 2112 - fonction 824 - pour un montant de 88 000 € HT.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 21 mars 2012.