



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **10 septembre 2012**

Délibération n° 2012-3240

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : Carré de Soie - Secteur Tase - Echange foncier sans soulte entre la Communauté urbaine de Lyon et Bouwfonds Marignan - Individualisations complémentaires d'autorisations de programmes

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 : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 31 août 2012

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 12 septembre 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, 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, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, M. Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Brolquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagonne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Gignoux, 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, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Muet, Nissanian, Ollivier, Mme Palreja, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thévenot, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : M. Da Passano (pouvoir à M. Vincent), Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Plazzi), MM. Calvel (pouvoir à M. Assi), Arrue (pouvoir à Mme Frih), Albrand (pouvoir à M. Lévêque), Balme (pouvoir à M. Claisse), Mme Bargoin (pouvoir à M. Barthélémy), M. Fleury (pouvoir à M. Reppelin), Mme Ghemri (pouvoir à M. Jacquet), M. Gillet (pouvoir à M. Augoyard), Mme Pesson (pouvoir à M. Sécheresse), MM. Réale (pouvoir à M. Passi), Serres (pouvoir à M. Martinez), Thivillier (pouvoir à Mme Peytavin), Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. Touraine).

Absents non excusés : MM. Barral, Dumas, Mme Perrin-Gilbert.

Conseil de communauté du 10 septembre 2012**Délibération n° 2012-3240**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Carré de Soie - Secteur Tase - Echange foncier sans soulte entre la Communauté urbaine de Lyon et Bouwfonds Marignan - Individualisations complémentaires d'autorisations de programmes**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 27 août 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Carré de Soie est un des grands projets d'agglomération qui participe à la revitalisation de la première couronne "est" de l'agglomération et, plus généralement, au développement du centre est, un des objectifs majeurs du schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Le projet de développement a été conçu à travers 2 grandes phases :

- une première étape qui marque l'émergence du site à travers la création du pôle de commerce et de loisirs (ouvert le 1er avril 2009) et met en place les leviers du développement futur avec la création du pôle multimodal de transports en commun (ouverture de la ligne T3 à l'automne 2006, mise en service du prolongement de la ligne A à l'automne 2007, mise en service de la ligne Rhône Express à l'été 2010),
- une seconde étape à plus long terme, qui consiste à aménager plusieurs quartiers mixtes d'habitations et d'activités, accueillant à terme près de 10 000 emplois et autant d'habitants supplémentaires.

Dès le départ, la volonté partagée des Communes de Villeurbanne et Vaulx en Velin et de la Communauté urbaine de Lyon fut d'engager rapidement les premières opérations résidentielles et tertiaires afin d'enclencher une dynamique globale de transformation urbaine.

Dans ce cadre, une partie des anciennes usines TASE a constitué une opportunité mobilisable rapidement. Une première modification du plan local d'urbanisme (PLU), à l'automne 2006, a proposé une nouvelle vocation sur un secteur de cet ancien site industriel. Cette modification s'est accompagnée de la création d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) afin de permettre aux collectivités publiques de percevoir des participations spécifiques, assurant le financement d'une partie des équipements publics rendus nécessaires par l'aménagement de la zone (voiries, espace public, équipements de superstructure : école, petite enfance).

I - Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) îlot TASE (opération n° OP0901420)

Sur l'opération PAE îlot TASE, 2 problématiques se posent :

- le montant disponible sur l'opération ne permet pas de financer les travaux de voirie prévus. Il est nécessaire de prévoir un complément d'autorisation de programme de 1 085 000 € qui pourra être prélevé sur d'autres opérations du Carré de soie,
- un échange foncier est rendu nécessaire par l'évolution du projet.

Au sein de ce PAE, Bouwfonds Marignan maîtrisait une surface de 3,7 hectares, qui a fait l'objet d'un permis d'aménager obtenu en juillet 2008 par ledit promoteur.

La commission régionale du patrimoine et des sites émettait, en avril 2009, un avis favorable pour l'inscription au titre des monuments historiques du grand bâtiment de façade de l'usine TASE.

Dans le même temps, les collectivités engageaient une réflexion sur l'ensemble de l'ancien site TASE, territoire d'une vingtaine d'hectares, dans la perspective de poursuivre la transformation urbaine du site par une opération d'aménagement complémentaire.

La nouvelle proposition en matière de composition urbaine qui a résulté de ce travail fait évoluer l'organisation du secteur maîtrisé par un propriétaire privé, la société Bouwfonds Marignan, notamment en modifiant l'emplacement des voiries et espaces publics. Cette nouvelle composition urbaine s'est traduite par la modification n° 8 du PLU approuvée le 9 janvier 2012.

Afin de permettre le développement du projet tel que le prévoit le PLU actuel, il convient de mettre en place des échanges fonciers entre le promoteur Bouwfonds Marignan et la Communauté urbaine. Cet échange se traduit de la manière suivante :

- Bouwfonds Marignan cède à la Communauté urbaine des terrains porteurs, au titre du permis d'aménager, d'une surface hors œuvre nette (SHON) arrêtée de 20 090 mètres carrés sur une assiette foncière représentant 9 675 mètres carrés,

- la Communauté urbaine cède à Bouwfonds Marignan des terrains d'une superficie de 6 357 mètres carrés environ, porteurs d'une SHON arrêtée à 20 090 mètres carrés dans le PLU modifié.

L'estimation de France domaine, base de l'évaluation financière de l'échange, est de 250 € par mètre carré de SHON en secteur social et 400 € par mètre carré de SHON en secteur privé. Sur une répartition de 80 % de logements en secteur libre et 20 % en secteur social, les terrains à échanger représentent pour la partie Communauté urbaine vers Bouwfonds Marignan ainsi que la partie Bouwfonds Marignan vers la Communauté urbaine, une valeur de 7 433 300 €, à laquelle il convient d'ajouter les frais de notaires pour un montant estimé de 67 000 €.

L'échange foncier s'effectue sans soulte à la charge de l'un ou l'autre des propriétaires.

II - Carré de Soie ensemble Yoplait

Pour permettre les futures opérations d'aménagement, notamment sur les secteurs de Villeurbanne, de part et d'autre de la rue de la Soie, des acquisitions ont été réalisées dans le cadre des autorisations de programme existantes. Il reste encore à ce jour quelques acquisitions à réaliser pour permettre l'engagement effectif des opérations d'aménagements sur les futurs secteurs opérationnels et également des acquisitions sur des périmètres d'opérations à plus long terme.

Il conviendrait, pour atteindre cet objectif, d'individualiser un montant supplémentaire de 3 300 000 € TTC sur l'opération n° OP0602173 Carré de Soie ensemble Yoplait.

Pour financer les besoins d'autorisation de programme complémentaires, soit 4 385 000€, des reventilations d'autorisation de programme sont possibles à partir d'autres opérations du Carré de Soie.

Le projet du Carré de Soie a, en effet, fait l'objet de plusieurs individualisations de programme sur 6 opérations. Compte tenu de l'évolution du projet, une reventilation des prévisions d'autorisation de programme est nécessaire pour affecter les sommes non utilisées sur les projets en cours.

Opération		Disponible	Autorisation de programme à ventiler	
OP06O0485	Vaulx en Velin Carré de Soie - pôle de loisirs	58 661	- 58 661	opération terminée
OP07O1463	Carré de Soie - triangle TASE nord-est	2 166 289	- 2 166 289	opération terminée
OP09O1195	Vaulx en Velin Carré de Soie - desserte	2 973 172	- 673 172	montant estimé à la baisse par rapport au projet
			- 2 898 122	

Opération		Autorisation de programme à ventiler	
OP09O1420	Vaulx en Velin Carré de Soie - PAE îlot TASE	+ 1 085 000	Autorisation de programme pour travaux de voirie
OP06O2173	Carré de Soie - ensemble Yoplait	+1 813 122	Autorisation de programme complémentaire pour acquisitions foncière
		+ 2 898 122	

Il reste à individualiser un montant de 1 500 000€ sur l'opération n° OP06O2173 Carré de Soie ensemble Yoplait ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Décide :

a) - l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P09 - Création, aménagement et entretien de voiries, sur l'opération n° OP09O1420 individualisée le 12 décembre 2006.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est complété pour un montant de 7 500 000 € TTC en dépenses à la charge du budget principal, selon l'échéancier suivant :

- 7 500 000 € en 2012,

b) - l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, sur l'opération n° OP06O2173 individualisée le 6 septembre 2010.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est complété pour un montant de 1 500 000 € TTC en dépenses à la charge du budget principal, selon l'échéancier suivant :

- 1 500 000 € en 2012,

c) - la reventilation des autorisations de programme globale suivantes :

Opération		Autorisation de programme à ventiler (en €)
OP06O0485	Vaulx en Velin Carré de Soie - Pôle de loisirs	- 58 661
OP07O1463	Carré de Soie - triangle TASE nord-est	- 2 166 289
OP09O1195	Vaulx en Velin Carré de Soie - desserte	- 673 172

Opération		Autorisations de programme à ventiler (en €)	Echéancier (en €)		Autorisations de programmes totales (en €)	
			2013	2014	Dépenses	Recettes
0P09O1420	Vaulx en Velin Carré de Soie - PAE îlot TASE	+ 1 085 000	500 000	585 000	13 444 913	1 988 207
OP06O2173	Carré de Soie - ensemble Yoplait	+1 813 122	700 000	1 113 122	7 313 122	0

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

Reçu au contrôle de légalité le : 12 septembre 2012.