



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **21 septembre 2015**

Délibération n° 2015-0647

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Villeurbanne La Soie - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC, de la convention de maîtrise d'ouvrage unique, de la convention financière fixant les participations de la Commune et de la Métropole de Lyon, des avenants aux conventions de participations aux équipements publics et du dispositif d'aide au relogement

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Llung

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : Mardi 1er septembre 2015

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : Mercredi 23 septembre 2015

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, MM. Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Kepenekian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mme Piantoni, M. Aggoun, Mme Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, M. Bérat, Mme Berra, MM. Blache, Blachier, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Cachard, Casola, Chabrier, Charmot, Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mme Fautra, MM. Fenech, Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gandolfi, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Gouverneyre, Grivel, Guiland, Guimet, Hamelin, Havard, Hémon, Mmes Hobert, Iehl, M. Jacquet, Mme Jannot, M. Jeandin, Mme Laval, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moreton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mmes Panassier, Peillon, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mme Pietka, M. Pillon, Mmes Poulain, Pouzergue, MM. Quiniou, Rantonnet, Mmes Reveyrand, Reynard, MM. Roche, Roustan, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Veron, Vial, Vincendet.

Absents excusés : M. Butin (pouvoir à Mme Laurent), Mme Cochet (pouvoir à M. Jacquet), MM. Kabalo (pouvoir à M. Devinaz), Lavache (pouvoir à M. Geourjon), Rabehi (pouvoir à Mme Fautra).

Absents non excusés : M. Boudot.

Conseil du 21 septembre 2015**Délibération n° 2015-0647**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) Villeurbanne La Soie - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC, de la convention de maîtrise d'ouvrage unique, de la convention financière fixant les participations de la Commune et de la Métropole de Lyon, des avenants aux conventions de participations aux équipements publics et du dispositif d'aide au relogement**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 26 août 2015, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Symbole du déploiement de l'agglomération vers le centre-est de Lyon, le projet urbain du Carré de Soie marque la transformation d'un vaste territoire situé sur les communes de Villeurbanne et de Vaulx en Velin. Ce projet concerne un territoire de 500 hectares dont 250 mutables, notamment par la reconquête de grandes emprises délaissées par les industries du 20^e siècle.

La mutation du territoire a été rendue possible par la mise en service d'équipements de transports en commun et aménagements connexes : tramway T3 (octobre 2006), prolongement de la ligne de métro A (octobre 2007), parc relais de 470 places, Rhône Express (liaison Part-Dieu/Saint Exupéry).

Le Carré de Soie se situe désormais à 15 minutes du centre d'affaires Lyon Part-Dieu ou de l'aéroport, et à 17 minutes du centre historique de Lyon.

Dans ce contexte, deux grands secteurs opérationnels ont été identifiés : les secteurs Tase sur la Commune de Vaulx en Velin et la Soie sur la Commune de Villeurbanne.

La Communauté urbaine de Lyon :

- par délibération n° 2012-3419 du Conseil du 10 décembre 2012, a approuvé la création de la ZAC Villeurbanne La Soie d'une superficie de 11 hectares et choisi le mode de réalisation en régie directe,

- par délibération n° 2013-3902 du Conseil du 18 avril 2013, a approuvé le programme d'aménagement des espaces publics,

- par délibération n° 2013-4038 du Conseil du 24 juin 2013, a approuvé le bilan financier prévisionnel de l'opération et décidé de l'individualisation partielle d'une autorisation de programme, en dépenses et recettes sur le budget annexe des opérations urbaines en régie directe, d'un montant de 50,6 M€ HT,

- par délibération n° 2014-4496 du Conseil du 13 janvier 2014, a approuvé les conventions de participations au financement des équipements publics signées avec les promoteurs,

- par décision n° B-2014-5033 du Bureau du 3 février 2014, a décidé l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation,

- par délibération n° 2014-0413 du Conseil du 3 novembre 2014, a décidé la poursuite de la procédure d'expropriation et confirmé la demande de DUP.

Un arrêté préfectoral du 9 décembre 2014 a déclaré l'opération d'utilité publique.

Les objectifs définis pour la ZAC Villeurbanne La Soie sont, notamment :

- de produire une offre de logements mixte et diversifiée, en adéquation avec le programme local de l'habitat (PLH) et complémentaire à l'offre existante et programmée,
- de développer un programme de commerces et de services renforçant le caractère résidentiel des deux secteurs à développer,
- d'assurer un développement économique avec la création d'un pôle tertiaire cohérent au niveau des deux secteurs,
- de permettre la poursuite de la constitution du maillage viaire du secteur Carré de Soie à travers la création de nouvelles voiries,
- d'identifier les équipements publics nécessaires au développement des deux secteurs.

Contenu de l'opération

Les études de réalisation ont permis de fiabiliser une programmation prévisionnelle de 158 000 mètres carrés de surface de plancher (SdP) répartie comme suit :

- 96 000 mètres carrés de logements dont 58,5 % de logements libres, 41,5 % d'habitat aidé (25 % de logements PLUS/PLAI et PLS, 15 % d'accession sociale réglementée et reconstitution d'un foyer Adoma de 75 logements),
- 60 000 mètres carrés de locaux tertiaires,
- 2 000 mètres carrés de commerces et activités.

Projet de programme des équipements publics (PEP)

Le projet de PEP se décompose en équipements primaires répondant aux besoins plus larges du quartier et en équipements secondaires répondant aux besoins des futurs habitants de la ZAC, dont les modalités financières prévisionnelles sont fixées dans le dossier de réalisation objet de la présente délibération.

Le projet de PEP comprend la création et la requalification d'espaces publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole de Lyon, soit :

- la création d'un parc d'une superficie d'environ 5 000 mètres carrés,
- la réalisation d'une esplanade et de ses allées pour une surface globale de 6 000 mètres carrés,
- deux placettes dites "Decombrousse" et "des écoles",
- deux nouvelles voiries principales ainsi que des tronçons de voies pour les raccorder au maillage existant,
- des requalifications et/ou élargissement de voiries existantes.

Le montant total de ces travaux d'espaces publics d'infrastructures est estimé à 18,8 M€ HT.

Le projet comprend également la réalisation d'équipements sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de Villeurbanne, qui seront financés par la ZAC à hauteur des besoins générés par les futurs habitants, à savoir :

- 14,7 classes d'un groupe scolaire de 15 classes,
- un gymnase couplé avec un terrain de sport extérieur, financé à 80 % par l'opération,
- un équipement petite enfance de 42 places.

La part du coût des équipements publics de superstructure pris en charge par la ZAC s'élève à 17,2 M€ HT.

Les équipements réalisés seront incorporés dans le domaine public de chacune des collectivités concernées.

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

Les travaux du programme des constructions des îlots ainsi que les travaux d'aménagement des espaces publics seront engagés fin 2016 pour une durée de 7 ans.

Bilan financier prévisionnel et financement des équipements

Les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement.

Par ailleurs, la collectivité en tant qu'aménageur ayant choisi de ne pas maîtriser la totalité du foncier de la ZAC, il est fait application de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, lequel dispose que "lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention est conclue entre l'aménageur et le constructeur qui précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût des équipements de la zone".

Les montants de participations figurant dans les conventions signées avec les constructeurs, en application de la délibération n° 2014-4496 du Conseil de communauté du 13 janvier 2014, sont fixés aux montants suivants (en valeur janvier 2013) :

- bureau/service :	130 € HT par mètre carré de SdP,
- commerce, activité artisanale et culturelle :	90 € HT par mètre carré de SdP,
- logement libre :	130 € HT par mètre carré de SdP,
- logement sociaux PLUS/PLAI :	70 € HT par mètre carré de SdP,
- logements locatifs sociaux PLS et accession sociale :	90 € HT par mètre carré de SdP.

Ces montants sont actualisables suivant les modalités définies dans les conventions.

Le bilan financier prévisionnel s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 50,6 M€ HT, moyennant des participations de la Métropole de Lyon et de la Commune de Villeurbanne, à l'équilibre du bilan selon une clé de répartition de 80 % pour la Métropole de Lyon et 20 % pour la Commune de Villeurbanne, soit :

- une participation de la Commune de Villeurbanne estimée à 3,14 M€,
- une participation de la Métropole de Lyon estimée à 12,53 M€.

Il est convenu que les collectivités apportent les fonciers nécessaires à la réalisation de la ZAC dont elles sont propriétaires sans valorisation de ces fonciers, à l'exclusion des acquisitions réalisées sous DUP. Un budget dédié à la mise en place d'une démarche culturelle et artistique d'un montant de 400 000 € HT est pris en charge à 50 % par chacune des deux collectivités.

Une convention financière fixant les modalités de prise en charge de l'ensemble des participations affectées au financement des équipements secondaires d'infrastructures et de superstructures dans le cadre de la ZAC Villeurbanne La Soie sera signée entre la Commune et la Métropole de Lyon.

Par ailleurs, la réalisation des travaux relatifs aux équipements primaires d'infrastructures du programme d'espace public fera l'objet d'une convention de maîtrise d'ouvrage unique par la Commune au profit de la Métropole de Lyon. Le montant de ces travaux primaires s'élève pour la Commune à 880 000 €. Ils comprennent les espaces verts, l'éclairage public, la fontainerie et le mobilier des espaces primaires compris à l'intérieur de la ZAC.

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

Dépenses	Montant (en € HT)	Recettes	Montant (en € HT)
foncier	11 700 000	charges foncières	3 400 000
études	2 500 000	cessions de terrains	2 400 000
travaux espaces publics, concessions et préparatoires	18 800 000	participations opérateurs privés	18 500 000
équipements de superstructures	17 200 000	réalisation des infrastructures primaires (Métropole) et frais de relocalisation	9 350 000
culture et art	400 000	réalisation des équipements primaires (Commune de Villeurbanne)	880 000
		participation complémentaire d'équilibre Villeurbanne	3 340 000
		participation complémentaire d'équilibre Métropole	12 730 000
Total	50 600 000	Total	50 600 000

Avenants aux conventions de participation

Chaque opérateur s'est engagé à déposer une ou plusieurs déclarations préalables de division sur leurs périmètres d'intervention respectifs auxquels sont adossées les conventions de participations prévues à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme. Ainsi, il a été signé 8 conventions :

- 3 conventions pour les lots N, O et P avec Cardinal Investissement,
- 3 conventions : une pour le lot H, une pour les lots I, K et B2 et une pour les lots C, D, E et F avec Cogedim Grand Lyon,
- 2 conventions : une pour les lots A2 et B1 et une pour les lots L et I' avec EMH.

Les conventions signées avec Cogedim Grand Lyon et Est Métropole habitat (EMH) sur les îlots C, D, E et F - I, B2 et K - L et I', H, et A2-B1 prévoyaient une approbation du dossier de réalisation avant le 30 avril 2015. Les études complémentaires pour la finalisation du dossier ont nécessité un délai supplémentaire. Les opérateurs précités ont accepté de modifier par avenant ces conventions afin de reporter cette échéance au 31 décembre 2015.

Ycone investissement s'étant substitué à Cardinal Investissement dans l'acquisition du foncier supportant les lots N, O et P, objets des conventions, des avenants sont donc nécessaires pour autoriser le transfert des conventions portant sur ces lots au bénéfice de la société Ycone. Par la suite, Vinci s'est porté acquéreur du lot P, pour lequel il souhaite bénéficier du transfert de permis de construire. Il est nécessaire de passer un avenant pour permettre le transfert de la convention du lot P. Enfin, la convention portant sur le lot P nécessite d'augmenter le seuil de dépassement de la SdP globale à 3,5 %, la surface totale du projet passant de 17 120 à 17 720 mètres carrés.

Pour favoriser les objectifs de la ZAC en termes de mixité et de diversification de logements, les parties ont convenu que la part réservée aux investisseurs institutionnels ne devait pas dépasser 30 % de l'accession libre.

Dispositif d'aide au relogement

Selon les textes en vigueur, l'obligation de reloger les occupants s'impose à la Métropole de Lyon qui est initiatrice de la ZAC et du lancement de la procédure d'expropriation pour la mise en œuvre de cette opération d'aménagement. Cette obligation s'exerce à travers la proposition faite aux occupants de bonne foi de la ZAC de deux propositions de relogement, au plus tard 6 mois avant l'éviction.

A l'instar des dispositions prises sur certains sites en renouvellement urbain (Saint Priest, Bron Terrailon, Gratte-Ciel nord à Villeurbanne) afin d'accompagner au mieux les ménages concernés, la Métropole de Lyon et la Commune de Villeurbanne ont décidé de mettre en place un dispositif de relogement renforcé, en direction des occupants de locaux à titre d'habitation principale, au regard des difficultés de relogement qui pourraient apparaître du fait des caractéristiques du marché local de l'habitat relativement tendu sur la commune de Villeurbanne, alors que les habitants du site actuel sont sur un marché d'habitat ancien et vétuste, peu valorisé.

Ce dispositif de relogement renforcé comporte deux principales modalités d'intervention, afin d'assurer le relogement des ménages dans des conditions satisfaisantes répondant au mieux à leurs besoins dans une approche de proximité individualisée :

- Accompagnement social individualisé des ménages

Afin de mieux cerner les populations concernées, une actualisation du diagnostic de la situation des ménages présents sur le périmètre de la ZAC sera réalisée à compter de la fin d'année 2015.

Sur cette base, l'accompagnement social est destiné à proposer une assistance dans la recherche d'un nouveau logement, adaptée aux situations particulières des ménages habitant le périmètre de la ZAC.

- Mission de relogement opérationnel

Compte tenu du faible nombre de relogements concernés par l'opération (20 foyers), il est proposé que cette mission soit assurée en interne par les services de la Métropole de Lyon.

De plus, des aides financières forfaitaires, attribuées par logement occupé, en fonction de sa typologie seront versées.

Ces aides seront mises en place, pour l'ensemble des occupants de la ZAC d'un logement à titre d'habitation principale, en accompagnement de la procédure d'expropriation. L'enveloppe globale provisionnée par la Métropole de Lyon pour mise en place de ces aides est évaluée à 60 000 €.

Le Conseil municipal de Villeurbanne a délibéré favorablement lors de sa séance du 6 juillet 2015 sur :

- le projet de programme des équipements publics,
- la convention entre la Commune et la Métropole de Lyon fixant les modalités de prise en charge des participations financières au bilan de la ZAC,
- la convention de maîtrise d'ouvrage unique ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le dossier de réalisation de la ZAC Villeurbanne La Soie à Villeurbanne et, notamment, son projet de programme des équipements publics (PEP) et le bilan financier prévisionnel équilibré à hauteur de 50 600 000 € HT en dépenses et en recettes,

b) - la convention financière à passer entre la Métropole de Lyon et la Commune de Villeurbanne fixant les modalités de prise en charge des participations publiques de la ZAC Villeurbanne la Soie,

c) - la convention de maîtrise d'ouvrage unique à passer entre la Métropole de Lyon et la Commune de Villeurbanne pour la réalisation des travaux d'aménagement primaires dans le périmètre de l'opération de la ZAC Villeurbanne la Soie,

d) - la participation de la Métropole de Lyon d'un montant de 12 730 000 € au titre de la participation complémentaire d'équilibre,

e) - la convention de gestion pour le relogement fixant les modalités du dispositif de relogement renforcé,

f) - les avenants aux conventions de participation des constructeurs au coût des équipements de la ZAC pour les îlots N et O à passer avec Cardinal Investissement et Ycone Investissement prévoyant un transfert de la convention à la Société Ycone Investissement,

g) - les avenants aux conventions de participation des constructeurs au coût des équipements de la ZAC pour l'îlot P à passer avec Cardinal Investissement, Ycone Investissement et Vinci prévoyant un transfert de la convention à Vinci, un seuil de dépassement de la surface de plancher globale à 3,5 %, la surface totale du projet passant de 17 120 à 17 720 mètres carrés et un seuil qui limite à 30 % les commercialisations de l'accession libre à des investisseurs institutionnels,

h) - les avenants aux conventions de participation des constructeurs au coût des équipements de la ZAC pour les îlots H / I, K et B2 / C, D, E et F à passer avec la société Cogedim Grand Lyon prévoyant un report au 31 décembre 2015 de la date limite pour délibérer le dossier de réalisation, un seuil qui limite à 30 % les commercialisations de l'accession libre à des investisseurs institutionnels et la possibilité de se substituer sans avenant, toute société du groupe Altarea Cogedim,

i) - les avenants aux conventions de participation des constructeurs au coût des équipements de la ZAC pour les îlots A2-B1 / L et I' à passer avec Est Métropole habitat prévoyant un report au 31 décembre 2015 de la date limite pour délibérer le dossier de réalisation, l'ajout d'un seuil qui limite à 30 % les commercialisations de l'accession libre à des investisseurs institutionnels,

j) - l'avenant à la convention de participation des constructeurs au coût des équipements de la ZAC pour l'îlot L et I' à passer avec Est Métropole habitat et Cogedim et prévoyant un seuil qui limite à 30 % les commercialisations de l'accession libre à des investisseurs institutionnels et le transfert de la convention à Cogedim pour l'îlot I'.

2° - Accepte :

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

b) - le financement des aides complémentaires forfaitaires au déménagement et aux travaux de réinstallation, pour un montant estimé à 60 000 €, dans le cadre du relogement des occupants à titre d'habitation principale de la ZAC Villeurbanne La Soie.

3° - Autorise monsieur le Président à signer lesdites conventions et lesdits avenants.

4° - Les dépenses et les recettes correspondantes seront imputées sur l'autorisation d'engagement globale P06 - Aménagements urbains, individualisée le 24 juin 2013 pour un montant de 50 611 538 € en dépenses et en recettes.

5° - Les dépenses et les recettes de fonctionnement correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe - exercices 2015 à 2022 - comptes 6015, 6045, 605, 6521, 6522, 674, 7015, 7551, 7552 et 774 - fonction 515 - opération n° 4P06O2860, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- pour les dépenses : 50 611 538 € :

- . 2 050 000 € en 2014,
- . 4 420 000 € en 2015,
- . 8 721 470 € en 2016,
- . 9 279 020 € en 2017,
- . 6 769 450 € en 2018,
- . 6 211 088 € en 2019,
- . 3 045 000 € en 2020,
- . 4 720 992 € en 2021,
- . 4 556 648 € en 2022,
- . 837 000 € en 2023.

- pour les recettes : 28 620 000€ :

- . 5 329 000 € en 2015,
- . 5 434 000 € en 2016,
- . 2 500 000 € en 2017,
- . 3 056 000 € en 2018,
- . 2 677 000 € en 2019,
- . 3 868 000 € en 2020,
- . 2 028 000 € en 2021,
- . 2 028 000 € en 2022,
- . 1 700 000 € en 2023.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 23 septembre 2015.