

Bureau du 10 mars 2003

Décision n° B-2003-1186

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **ZAC du Centre-ville - Approbation du protocole d'accord pour la mise en oeuvre du programme de construction Les terrasses d'Orion par l'Opac du Grand Lyon**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 27 février 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2003-1087 en date du 3 mars 2003, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Le présent rapport a pour objet d'autoriser monsieur le président à signer le protocole d'accord entre les partenaires du programme de construction Les terrasses d'Orion développé par l'Opac du Grand Lyon sur l'îlot B sud de la ZAC du Centre-ville de Vaulx en Velin. Ce protocole d'accord formalise les engagements respectifs des partenaires, dont la participation de la Communauté urbaine à hauteur de 313 760 €, au titre du développement de l'habitat social.

Dans le cadre du grand projet de ville (GPV) de Vaulx en Velin et de la mise en œuvre de la convention locale d'application du contrat de ville d'agglomération signée le 19 décembre 2000, les opérations de restructuration urbaine ont été définies, programmées et engagées sur le territoire du GPV, dont l'opération d'aménagement du centre-ville de Vaulx en Velin, concernée par ce dispositif partenarial.

L'objectif recherché par le développement d'un nouveau centre-ville à Vaulx en Velin est de fédérer les différents quartiers de la Commune dans un espace au service de tous les habitants, centre-ville à l'échelle à la fois des quartiers et de l'ambition de la Commune dans l'agglomération lyonnaise.

Cette opération d'aménagement a vu ses premiers programmes se développer dans ce cadre :

- l'îlot A construit par l'Opac du Rhône, développant un programme mixte de logements locatifs aidés, de logements en accession, de cellules commerciales le long de la rue Emile Zola et de l'esplanade de l'hôtel de ville, de programmes de bureaux et de services aux habitants,
- les activités commerciales intégrées en rez-de-chaussée du bâtiment du lycée rue Emile Zola,
- l'îlot C construit par un opérateur privé et offrant deux étages de bureaux au-dessus de cellules commerciales,
- le supermarché Casino implanté à l'angle de la rue Emile Zola et de l'avenue Gabriel Péri.

Ils viennent compléter les équipements publics existants (hôtel de ville, centre culturel communal Charlie Chaplin, palais des sports, planétarium) et permettent d'intégrer l'école d'architecture de Lyon et l'école nationale des travaux publics de l'Etat (ENTPE) à une animation de centre-ville.

L'avenir du développement du centre-ville de Vaulx en Velin passe maintenant par la réalisation d'un programme immobilier sur l'îlot B, situé entre l'îlot A et le supermarché Casino déjà bâtis. Ainsi, une nouvelle étape de la construction de la continuité urbaine de la rue Emile Zola sera franchie.

Cet îlot, dans une position centrale importante, a pour rôle de confirmer, d'une part, la rue Emile Zola comme axe principal en affirmant les fonctions commerciales des rez-de-chaussée, d'autre part, la forme urbaine des îlots A, C et D avec une construction à l'alignement et en continuité sur sa façade principale.

Il est longé sur sa façade sud-est par la rue Condorcet dont la rive opposée est occupée par l'îlot A et sur sa façade nord-ouest par la rue Rabelais qui le sépare du bâtiment Casino. La rue Jules Romain complète le quadrilatère au nord-est. Ainsi, l'îlot B présente une superficie totale de 4 565 mètres carrés environ, dont la construction se ferait en deux étapes, avec deux maîtres d'ouvrages différents :

- sur environ 2/3 de l'îlot, appelé B sud, l'Opac du Grand Lyon réaliserait le programme Les terrasses d'Orion objet du présent protocole d'accord,
- sur le dernier tiers de l'îlot appelé B nord, il est envisagé qu'un investisseur privé réalise en façade de la rue Jules Romain un immeuble à fonction tertiaire.

Sur un terrain de 3 700 mètres carrés environ, l'Opac du Grand Lyon développerait le programme suivant, évalué à 13 370 000 € environ :

- en rez-de-chaussée, sur la rue Emile Zola et se retournant sur les rues Rabelais et Condorcet, 1360 mètres carrés environ de commerces divisibles en plusieurs cellules en fonction des demandes, qui seront offerts à la location,
- en rez-de-chaussée des rues Rabelais et Condorcet, 880 mètres carrés environ de bureaux,
- 21 logements en accession pour 1 562 mètres carrés de surface habitable qui seront vendus à la société Rhône Saône habitat par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), laquelle en réaliserait le second œuvre et la commercialisation auprès des clients,
- 65 logements locatifs aidés pour 4 703 mètres carrés de surface habitable,
- un niveau en sous-sol de 124 places de stationnement en box,
- une cour intérieure privative de 870 mètres carrés environ, végétalisée.

L'objectif du protocole d'accord est d'acter les engagements respectifs des partenaires du programme Les terrasses d'Orion. Il permet d'abord aux partenaires d'affirmer leur accord avec le programme développé et ses objectifs en termes de typologie, de positionnement de l'offre et de participation à une politique de l'habitat et de développement économique sur la commune de Vaulx en Velin. Il permet ensuite à chacun d'affirmer ses engagements propres, par exemple en matière de participation au financement du programme.

Les engagements des partenaires signataires du protocole d'accord sont les suivants :

- Opac du Grand Lyon :

- . programme, typologie, positionnement de l'offre,
- . moyens mis en œuvre pour la commercialisation,
- . participation au financement par un apport de fonds propres à hauteur de 362 275 € ;

- Communauté urbaine :

. subvention de 313 760 € correspondant à 80 % du montant de la participation au développement de l'habitat social, conformément à la délibération n° 2000-5383 en date du 8 juin 2000 ;

- commune de Vaulx en Velin :

. subvention de 78 440 € correspondant à 20 % de la participation au développement de l'habitat social citée ci-dessus ;

- ZAC du Centre-ville (cofinancement Commune-Communauté urbaine) :

. pour les commerces en location et en cas de non-location : garantie locative pour un montant annuel de 79,30 € HT par mètre carré de surface utile (valeur juillet 2002) et ce jusqu'à la clôture prévisible de l'opération en 2007 et au maximum pour une durée de cinq ans si l'opération ne devait pas se clore en 2007. Cette garantie fera l'objet d'un contrat particulier entre l'Opac du Grand Lyon et la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) aménageur de la ZAC du Centre-ville. Cette ligne a été prévue au bilan de la ZAC lors de l'approbation du bilan prévisionnel modifié par la délibération n° 2002-0664 en date du 9 juillet 2002 ;

- Etat :

. subvention, pour un montant total de 149 743 €, de 50 % du coût de construction des garages des programmes de logement et de bureaux en accession,

. engagement sur la programmation des 65 logements prévus en prêt locatif à usage social-construction démolition (PLUS-CD) accompagné de subvention dans le cadre du financement PLUS-CD de 724 010 €, et agrément de la participation du fonds 1 % renouvellement urbain complémentaire au PLUS-CD ;

- Caisse des dépôts et consignations :

. obtention des prêts PLUS-CD logements et foncier d'un montant de 4 955 155 € pour les logements locatifs aidés et le foncier de ce programme,

. obtention d'un prêt à renouvellement urbain (PRU) d'un montant de 2 025 154 € pour les activités économiques offertes à la location ;

- région Rhône-Alpes :

. subvention au titre de la promotion de la mixité sociale en milieu urbain par le soutien aux opérations de construction-démolition d'un montant de 152 500 € ;

- Rhône-Saône-Habitat :

. acquisition du programme de logements en accession livré hors second œuvre et réalisation de celui-ci,

. programme, typologie, positionnement de l'offre,
. moyens mis en œuvre pour la commercialisation.

Il est donc proposé que le Bureau autorise monsieur le président à signer ce protocole d'accord selon ces termes. A titre d'information, un protocole d'accord du même type avait été signé pour la mise en œuvre du programme de l'Opac du Rhône sur l'îlot A ;

Vu ledit protocole d'accord ;

Vu les délibérations du Conseil n° 2000-5383, n° 2002-0664 et n° 2003-1087, respectivement en date des 8 juin 2000, 9 juillet 2002 et 3 mars 2003 ;

DECIDE

1° - Autorise monsieur le président à signer le protocole d'accord pour la réalisation du programme Les terrasses d'Orion par l'Opac du Grand Lyon dans la ZAC du Centre-ville de Vaulx en Velin.

2° - Approuve le versement de la participation financière communautaire d'un montant de 313 760 € nets de taxes, soit 80 % de la participation au développement de l'habitat social prévue par la délibération n° 2000-5383 en date du 8 juin 2000.

3° - La dépense correspondante sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2003 - compte 657 170 - fonction 824 - opération 0116.

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