

Séance publique du 19 décembre 2005

Délibération n° 2005-3091

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Quartier d'Écoin sous la Combe - Opération globale de requalification - Approbation d'une deuxième tranche de travaux, du nouveau coût de l'opération globale et du plan de financement correspondant**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Politique de la ville et renouvellement urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 30 novembre 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Dans le cadre du grand projet de ville (GPV) de Vaulx en Velin, signé entre la Communauté urbaine, la commune de Vaulx en Velin, les organismes HLM, la région Rhône-Alpes, le département du Rhône et l'Etat, l'opération globale de requalification du quartier de l'Écoin sous la Combe, composé de 1 056 logements sociaux répartis sur 10 hectares et gérés par cinq bailleurs, poursuit la requalification des quartiers "est" du grand ensemble de Vaulx en Velin.

Cette opération importante vise une restructuration forte de ce secteur résidentiel qui a vu la réhabilitation de 960 logements et la démolition de 144 (déjà réalisée). Elle doit permettre un désenclavement du secteur, une revalorisation résidentielle, une diversification avec la possibilité d'implanter de nouvelles constructions. Elle s'est échelonnée dans le temps entre une opération anticipée et une opération globale, objet du présent rapport.

L'opération dite anticipée a déjà permis :

- la construction de la partie sud du parc interquartiers,
- la création de deux garages pour l'OPAC de Villeurbanne et l'espace Carco,
- le réaménagement des abords "est" de la résidence de l'Opac de Villeurbanne,
- l'aménagement des abords de l'espace Carco.

L'opération globale comprend plusieurs axes forts. Sur le plan des espaces extérieurs, elle prévoit la réalisation :

- de la partie nord du parc interquartiers,
- d'un cheminement pour piétons,
- de jardins familiaux,
- d'une place centrale,
- d'aires de jeux résidentielles,
- d'un terrain multisports (réceptionné en octobre 2005 par la ville).

Par ailleurs, des travaux de voirie sont également prévus :

- l'abaissement de l'avenue Dimitrov ainsi que la suppression d'un passage souterrain sous cette voie,
- la création de voies de desserte internes :
 - . un axe nord-sud, reliant l'avenue Dimitrov à la rue Eugène Hénaff,
 - . deux axes est-ouest: la rue des écoles, dans le prolongement de la rue Paul Valéry et la rue Albert Camus prolongée.

L'opération globale comprend également la démolition et la reconstruction des garages des bailleurs Axiade, Opac du Grand Lyon, SLPH et Opac du Rhône, en vue de remplacer des ouvrages semi-enterrés, au fonctionnement défaillant, par des garages souterrains plus fonctionnels, dotés d'aires de stationnement en surface plus réduite.

Enfin, l'opération globale prévoit des travaux de rénovation complète (changement de technologie) et de création d'une nouvelle sous-station de chauffage urbain (déjà réalisée), ainsi que des travaux de modification des rez-de-chaussée d'immeubles (remise à niveau des locaux poubelles).

Par délibération en date du 23 septembre 2002, le conseil de Communauté a approuvé le programme modifié de l'opération globale de requalification du quartier de l'Écoin sous la Combe à Vaulx en Velin, pour un coût total prévisionnel de 26 439 026 € TTC de dépenses, ainsi que son plan de financement prévisionnel prévoyant des recettes pour un montant de 17 716 504 €. Compte tenu des dépenses et recettes réalisées avant 2002, le montant de l'autorisation de programme individualisée s'est alors élevé à 26 181 834 € en dépenses et 17 716 504 € en recettes.

Par délibération en date du 13 décembre 2004, le conseil de Communauté a approuvé le lancement de la première tranche de construction des garages, pour un montant total de 5 077 738 €.

L'opération a accumulé un retard de plus de deux ans, lié à des modifications demandées par la Ville et la maîtrise d'ouvrage concernant le lot infrastructures (afin d'améliorer la sécurité du quartier et d'optimiser les coûts de gestion, d'importantes modifications ont été apportées aux postes clôtures, plantations et mobilier urbain principalement), à la prise en compte par la maîtrise d'œuvre de ces modifications et à des obstacles de nature technique (saturation du marché des sondages notamment).

Du fait de ce retard, le coût global de l'opération a fait l'objet d'une réévaluation et s'élève aujourd'hui à 31 135 000 €.

La hausse entre 2002 et 2005 est donc de 4 695 974 € et est répartie comme suit :

Libellé	2002	2005	Différentiel	Commentaires
travaux	20 123 207 €	24 207 502 €	4 084 232 €	- actualisation des prix liée au retard - introduction d'un correspondant de chantier - prestations supplémentaires - surcoût infrastructures après appel d'offres
imprévus	2 386 495 €	2 422 369 €	35 874 €	répercussion de l'augmentation du coût global
provisions pour révision de prix	1 582 644 €	2 111 134 €	528 490 €	hausse du taux de révision des prix (de 2 à 4,5 % par an)
honoraires	2 346 617 €	2 393 995 €	47 378 €	introduction de prestations supplémentaires
total	26 439 026 €	31 135 000 €	4 695 974 €	

Pour le poste travaux, l'augmentation s'explique par :

- l'actualisation des prix calculée en fonction de l'index du bâtiment (+ 13,41 % entre décembre 2001 et octobre 2005) et de l'index des travaux publics (+ 14,76 %), soit une augmentation de 2 873 620 € par rapport au coût initial prévu par l'avant-projet de 2001,

- l'introduction d'un correspondant de chantier, soit 191 360 €,

- la prise en compte de prestations supplémentaires concernant les réseaux et certains postes du lot infrastructures (clôtures -plantations -mobilier urbain), soit 768 700 €,

- le surcoût, par rapport à l'estimation et après appel d'offres, du lot infrastructures, soit 250 461 €.

Pour le poste imprévus, l'augmentation découle de l'augmentation du coût des travaux (35 874 €).

Pour le poste provisions pour révision de prix, l'augmentation est due au passage du taux de révision de prix de 2 % par an à 4,5 % par an (528 490 €).

Pour le poste honoraires, l'augmentation s'explique par l'introduction de prestations supplémentaires liées aux synthèses et au lot serrurerie (47 378 €).

Au vu de ce nouveau chiffrage, un nouveau plan de financement a été établi et comporte :

- une diminution sensible de la part de l'Europe, compte tenu des contraintes de calendrier des crédits du Feder (achèvement du programme en 2006),
- l'introduction d'une participation de la Région,
- une légère augmentation des parts État/Anru, Ville et bailleurs HLM,
- une forte majoration de la part de la Communauté urbaine, découlant de la négociation entre l'Anru et les collectivités dans le cadre de la convention du GPV de l'agglomération lyonnaise.

Libellé	Montants en € TTC	
	2002	2005
subvention Europe	6 617 304	1 269 384
subvention Région	0	2 970 273
subvention État/Anru	8 137 541	8 338 812
participation Communauté urbaine	8 640 285	14 844 663
participation Commune	1 102 231	1 399 870
participation HLM	1 941 665	2 311 998
coût prévisionnel de l'opération	26 439 026	31 135 000

Le cadrage financier de l'opération globale de l'Écoin sous la Combe

Le coût total prévisionnel de l'opération globale s'élève désormais à 31 135 000 €TTC et se décompose de la façon suivante :

Intitulé	Montants en € TTC							
	HLM	Commune	Communauté	Région	État	ANRU	Europe	Total
rappel - première tranche des garages	698 650	0	1 841 563	0	0	1 268 141	1 269 384	5 077 738
deuxième tranche	1 403 166	1 205 147	8 592 795	2 970 273	0	4 958 384	0	19 129 764
honoraires	0	0	1 456 360	0	937 635	0	0	2 393 995
imprévus	210 182	194 723	1 390 012	0	0	627 452	0	2 422 369
provisions pour révision de prix	0	0	1 563 934	0	0	547 200	0	2 111 134
total	2 311 998	1 399 870	14 844 663	2 970 273	937 635	7 401 177	1 269 384	31 135 000

Ce coût total se répartit par ailleurs en fonction de la nature des travaux entre trois budgets différents :

- 30 570 000 € en dépenses TTC sur le budget principal,
- 520 000 € en dépenses HT sur le budget annexe de l'assainissement,
- 260 000 € en dépenses HT sur le budget annexe de l'eau.

Les conventions avec les tiers concernés

L'exécution de cette opération, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine, implique la signature de conventions avec les différents partenaires concernés (ville, bailleurs sociaux, copropriétés).

L'ensemble des conventions à passer a fait l'objet de la précédente délibération du 23 septembre 2002, sauf en ce qui concerne le syndicat des copropriétés de La Triade et le groupe immobilier des Jardins. Il est proposé d'autoriser monsieur le président à signer ces deux nouvelles conventions. Celles-ci prévoiront les remises d'ouvrages et les nouvelles domanialités.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 14 novembre 2005 et du Bureau le 28 novembre 2005 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve le nouveau coût global d'opération à hauteur de 31 135 000 € avec le nouveau plan de financement suivant :

- Communauté urbaine	14 844 663 €
- commune de Vaulx en Velin	1 399 870 €
- Etat	937 635 €
- Anru	7 401 177 €
- Europe	1 269 384 €
- Région	2 970 273 €
- Opac Grand Lyon	393 482 €
- Opac de Villeurbanne	143 367 €
- Opac du Rhône	641 359 €
- SLPH	449 682 €
- Axiade	684 106 €

2° - Autorise monsieur le président :

a) - à solliciter les subventions correspondantes auprès de l'Etat, l'Anru et de la Région,

b) - à signer les conventions avec le syndicat des copropriétés de La Triade et le groupe immobilier des Jardins.

3° - L'autorisation de programme individualisée les 18 mars et 23 septembre 2002 sur l'opération n° 705 est révisée selon les montants suivants :

- en dépenses :

. sur le budget principal, 30 097 808 € selon l'échéancier prévisionnel de crédits de paiement suivant :

. 2004 :	241 081 €
. 2005 :	3 500 000 €
. 2006 :	7 000 000 €
. 2007 :	10 000 000 €
. 2008 :	6 000 000 €
. 2009 :	4 136 727 €

. sur le budget annexe de l'assainissement, 520 000 € selon l'échéancier prévisionnel de crédits de paiement suivant :

. 2006 :	130 000 €
. 2007 :	130 000 €
. 2008 :	130 000 €
. 2009 :	130 000 €

. sur le budget annexe de l'eau, 260 000 € selon l'échéancier prévisionnel de crédits de paiement suivant :

. 2006 :	65 000 €
. 2007 :	65 000 €
. 2008 :	65 000 €
. 2009 :	65 000 €

- en recettes : 16 208 100 € sur le budget principal, selon l'échéancier prévisionnel de crédits suivant :

. 2005 :	463 223 €
. 2006 :	3 200 000 €
. 2007 :	4 500 000 €
. 2008 :	4 000 000 €
. 2009 :	4 044 877 €

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