

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 27 juin 2022

Délibération n° 2022-1172

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel Nord - Avenant n° 2 au traité de concession et participation de la Métropole de Lyon à l'équilibre de l'opération - Participations de la Métropole affectées à la remise à titre onéreux d'équipements publics d'infrastructures - Individualisations complémentaires d'autorisations de programmes

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Madame Blandine Collin

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 10 juin 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Matthieu Vieira

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Collomb, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Domain, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme Asti-Lapperrière (pouvoir à M. Grivel), M. Marion (pouvoir à M. Novak), Mme Fréty (pouvoir à M. Bub), M. Buffet (pouvoir à Mme Pouzergue), Mme Georgel (pouvoir à Mme Popoff), M. Boumerit (pouvoir à M. Legendre), M. Corazzol (pouvoir à Mme Jannot), M. Kabalo (pouvoir à Mme Perriet-Roux), Mme Percet (pouvoir à M. Barla).

Conseil du 27 juin 2022**Délibération n° 2022-1172**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel Nord - Avenant n° 2 au traité de concession et participation de la Métropole de Lyon à l'équilibre de l'opération - Participations de la Métropole affectées à la remise à titre onéreux d'équipements publics d'infrastructures - Individualisations complémentaires d'autorisations de programmes

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 juin 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération ZAC Gratte-Ciel Nord fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021-2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Contexte

La création de la ZAC Gratte-Ciel Nord, projet d'extension du centre-ville de Villeurbanne de 8 ha, a été approuvée par délibération du Conseil de la Communauté urbaine de Lyon du 7 février 2011.

La concertation préalable à la création de la ZAC, au titre de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, a été ouverte le 3 décembre 2010 et clôturée le 6 janvier 2011. Le bilan de la concertation a été approuvé par le Conseil de la Communauté urbaine du 7 février 2011. La création de la ZAC Gratte-Ciel Nord a été approuvée par cette même instance délibérante.

Par délibération du Conseil n° 2014-4494 du 13 janvier 2014, la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) a été désignée comme aménageur de la ZAC après une procédure de publicité et de mise en concurrence. La durée prévisionnelle de la concession a été fixée à 14 ans. Le traité de concession d'aménagement a été signé le 18 février 2014.

Le traité de concession a fait l'objet d'un avenant n° 1 en date du 4 décembre 2018, ayant pour objet de modifier l'article 26-2-2 du traité de concession, précisant l'échelonnement des participations au déficit de la part de la Métropole.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la réalisation de la ZAC Gratte-Ciel Nord à Villeurbanne sont les suivants :

- constituer un centre-ville attractif, par le développement d'un programme résidentiel et commercial ambitieux et d'une offre d'équipements adaptés,
- conduire une opération dans une exigence de qualité imposée par la proximité du patrimoine emblématique des Gratte-Ciel,
- privilégier les modes doux et les transports en commun,
- promouvoir une ambition forte de développement durable, en optant, notamment, pour des choix architecturaux et partis d'aménagement qui répondent aux exigences de haute qualité environnementale.

Le programme global des constructions du dossier de réalisation de la ZAC Gratte-Ciel Nord approuvé est de 111 000 m² de surface de plancher (SDP) :

- 64 000 m² SDP de logements, soit environ 750 logements : 347 en accession libre, 402 logements abordables ou locatif social dont 150 sous la forme de bail réel solidaire (BRS), ainsi que 100 chambres étudiantes en prêt locatif social (PLS),
- 24 000 m² SDP d'équipements (crèche, école, lycée, cinéma, pôle jeunesse, etc.),
- 19 000 m² SDP de commerces et services,
- 4 000 m² SDP de bureaux et activités.

Le projet est en cours de réalisation, les espaces publics de la partie ouest du périmètre ont fait l'objet d'une 1^{ère} phase de travaux en 2021-2022, et l'avant-projet des espaces publics sur la partie est, est en cours de reprise, suite aux différentes évolutions connues par le projet (arrivée du tramway T6 Nord dans la ZAC et demande d'élargissement des espaces publics). Des équipements publics ont été livrés (le gymnase David Néel, l'école Rosa Parks, le lycée Brossolette) ainsi que des ensembles de logements et rez-de-chaussée actifs (flot I en accession libre et J en accession et locatif sociaux). Les permis de construire des 3 macro-lots A, B et C ont été déposés entre décembre 2021 et avril 2022, pour un démarrage des travaux début 2023 pour le C, et fin 2023 pour les A et B, après démolition de l'ancien lycée Brossolette et déménagement des acteurs de l'occupation temporaire sur l'avenue Barbusse prolongée.

En septembre 2020, la Métropole a demandé à la SERL, aménageur, d'étudier des évolutions du projet Gratte-Ciel afin d'intégrer les nouvelles politiques publiques tout en restant dans le champ des grands objectifs initiaux.

Ces évolutions nécessitent :

- une modification du traité de concession de la ZAC Gratte-Ciel Nord par voie d'avenant n° 2 et une actualisation de son bilan,
- l'approbation d'une individualisation complémentaire d'autorisation de programme relative à l'augmentation de la participation d'équilibre de la Métropole.

Complémentairement, ce rapport concerne l'approbation d'une individualisation complémentaire d'autorisation de programme relative à la participation à la remise d'équipements publics d'infrastructures à titre onéreux des ouvrages réalisés à ce stade d'avancement de l'opération.

II - Avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement

1° - Programme des équipements publics (PEP)

En 2020, un certain nombre d'ajustements a été demandé pour répondre aux nouvelles orientations politiques.

Les ajustements concernent l'esplanade Agnès Varda et le passage Agnès Varda :

- l'élargissement de l'esplanade Agnès Varda, permettant d'ajouter une rangée d'alignement d'arbres et l'amélioration des flux de piétons et du passage à l'angle Barbusse/Varda permettant le passage du tramway T6 ;
- création d'un redent au carrefour de l'esplanade Agnès Varda de taille modérée.

Ce sont 8 % de m² supplémentaires par rapport au PEP initial approuvé et un montant de dépenses supplémentaires au bilan estimé à 1 140 000 € HT (études et travaux).

2° - Programme de constructions

Les ajustements du programme de construction du fait de l'élargissement de l'espace public, se détaillent ainsi :

- baisse de 1 500 m² de SDP de commerces,
- baisse de 3 000 m² de SDP de logements.

Ces baisses de SDP se concentrent sur les macro-lots A et D. Elles représentent 12 % de baisse de la SDP du dossier de réalisation de la ZAC approuvé et une baisse des recettes au bilan d'un montant estimé à 2 659 000 € HT.

3° - Nouvelles missions de l'aménageur

Au-delà du PEP et du programme de construction, la réalisation des objectifs de constituer un grand centre-ville, avec une exigence de qualité et une ambition forte de développement durable, nécessite la mise en place de nouvelles missions non prévues au traité par l'aménageur, telles que :

- développement d'un schéma de réemploi des matériaux,
- organisation d'une logistique urbaine et logistique de chantier innovantes : le projet de ZAC est lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) France 2030 sur la logistique décarbonnée en centre-ville apaisé, démonstrateur de la ville durable,
- préfiguration des usages à travers le projet de l'occupation temporaire : le laboratoire extérieur des Gratte-Ciel,
- accompagnement de recherches et expérimentations sur l'urbanité (bruits, végétalisation, etc.),
- mise en place de la géothermie pour la production du froid dans les commerces,
- coordination avec le SYTRAL Mobilités et réflexion sur les mobilités dans le cadre de la décision de traversée du T6 dans la ZAC et avec la Métropole pour les Voies lyonnaises (ligne T4 rue de Pressensé).

Il est proposé de modifier le traité de concession d'aménagement Gratte-Ciel Nord par un avenant n° 2 pour habiliter la SERL à réaliser ces nouvelles missions non prévues au traité initial et d'intégrer au bilan de l'opération les dépenses et les participations correspondantes de la Métropole.

4° - Prolongation de la concession

Des délais supplémentaires pris pour trouver un accord, entre la Métropole et la Région Auvergne-Rhône-Alpes sur la question du nouvel emplacement du lycée, ont eu un impact sur la libération foncière et le calendrier général : un allongement des délais de l'opération est donc anticipé pour mettre en adéquation le nouveau calendrier du projet et la durée du traité de concession.

Une prorogation de 3 années de la durée de la concession est proposée, soit 17 années au lieu de 14 années, soit jusqu'au 25 février 2031.

Cette prorogation, les ajustements demandés, ainsi que l'ajout de missions non prévues au traité, à savoir la gestion d'une occupation temporaire du foncier non utilisé pendant 3 ans, ainsi que des démarches d'innovation sur le projet, nécessitent un travail supplémentaire de l'aménageur et entraînent une rémunération complémentaire de 580 000 € intégrée au bilan d'aménagement.

Il est proposé d'acter ces évolutions par un avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement de la ZAC entre la SERL et la Métropole. La Ville de Villeurbanne délibérera également ces participations complémentaires à l'équilibre du bilan en 2022.

III - Le bilan de la concession actualisé et les évolutions des engagements financiers de la Métropole

Le dernier bilan de la ZAC Gratte-Ciel Nord a été approuvé par délibération du Conseil n° 2018-3118 du 5 novembre 2018. Ce bilan était équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 95 612 000 € HT.

Avec l'intégration des évolutions précédemment citées, le bilan financier de la concession d'aménagement Gratte-Ciel Nord reste équilibré en dépenses et en recettes et s'élève, après actualisation, à 104 834 597 € HT.

Ainsi, le bilan de la concession Gratte-Ciel Nord s'établit comme suit :

Libellé	Dépenses approuvées avenant n° 1 (en k€ HT)	Évolution bilan	Bilan prévisionnel au 31 décembre 2021 (en k€ HT)
dépenses	95 612	9 222	104 834
recettes	94 986	9 848	104 834
dont Métropole : participation d'équilibre	31 156	3 173	34 329
dont Métropole : rachat d'ouvrages	19 233	0	19 233
dont ville : participation d'équilibre	7 789	353	8 142
dont ville : rachat d'ouvrages	2 053	0	2 053

L'engagement financier de la Métropole à la réalisation de la concession Gratte-Ciel Nord s'élève désormais donc à 53 561 500 € HT, soit 57 330 500 € TTC (au taux de TVA en vigueur de 20 % quand elle s'applique) au lieu de 50 389 000 € HT, soit 54 158 000 € TTC initialement (au taux de TVA en vigueur de 20 % quand elle s'applique).

Ce montant actualisé correspond à l'augmentation de la participation d'équilibre (hors champ TVA) : 31 156 000 € au traité initial, elle passe à un montant de 34 328 500 €.

La participation de la Métropole, affectée au financement des équipements publics de la ZAC Gratte-Ciel Nord relevant de la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, d'un montant de 19 233 000 € HT soit 23 002 000 € TTC, reste inchangée.

Ce montant global de participation affectée au rachat des équipements publics comprend une part de cession foncière et une part de coût d'aménagement (travaux) :

- le montant global de la cession foncière s'élève à 15 789 000 € (hors champs d'application de la TVA), affectée au budget principal. Le prix au m² de cession foncière à la Métropole est de 1 121 €, calculé comme suit : acquisitions foncières + libérations foncières / somme des surfaces cadastrales acquises,

- le montant de l'aménagement s'élève à 9 677 000 € HT pris en charge à 33 % en moyenne par la Métropole, correspondant aux coûts des travaux y compris réseaux et imprévus (hors chauffage urbain) hors maîtrise d'œuvre, foncier, dépollution démolition et désamiantage.

IV - Individualisations d'autorisation de programmes en dépenses

1° - Participation de la Métropole à l'équilibre de l'opération

La Métropole a d'ores et déjà versé le montant de participation d'équilibre du traité initial approuvé. Les versements ont eu lieu en 2017 et 2018.

Le complément de participation d'équilibre à verser par la Métropole, objet du présent rapport, est d'un montant de 3 172 500 € (hors champ TVA) et porte la participation d'équilibre totale pour la ZAC Gratte-Ciel Nord à un montant de 34 328 500 € (hors champ TVA).

Cette participation complémentaire d'un montant de 3 172 500 € (hors champ TVA) sera versée selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- en 2026 : 3 172 500 € hors champ TVA.

Une individualisation complémentaire d'autorisation de programme est, par conséquent, demandée, à hauteur de 3 172 500 € (hors champs de TVA), pour la participation à l'équilibre complémentaire de la Métropole.

2° - Participations de la Métropole affectées à la remise, à titre onéreux, d'équipements publics d'infrastructures

L'aménageur a réalisé le parvis de 1 060 m² devant le nouveau lycée Pierre Brossolette faisant partie de l'esplanade Agnès Varda.

Le revêtement du sol est réalisé en granit de réemploi avec joints de sable. Les eaux de pluies sont conduites dans des tranchées drainantes assurant un sol fertile. Il comprend également des bandes plantées composées de 11 érables, 3 zelkovas et 2 platanes en cépée et des couvre-sols. Le parvis est également équipé de 7 mâts d'éclairage, de 14 arceaux vélos, 10 potelets, 9 blocs de calcaires et 4 corbeilles.

Conformément au traité de concession, l'aménageur sollicite cette année la participation forfaitaire de la Métropole affectée à une partie de la réalisation de ce PEP, à savoir la réalisation du parvis du nouveau lycée Brossolette, pour un montant de 1 300 000 € HT soit 1 560 000 € TTC.

Il est donc proposé une individualisation complémentaire d'autorisation de programme sur l'opération ZAC Gratte-Ciel Nord à Villeurbanne d'un montant de 1 560 000 € TTC en dépenses afin de participer à la remise à titre onéreux du parvis du lycée à la Métropole par la SERL.

Des compléments d'autorisation de programme resteront à individualiser, selon l'échéancier prévisionnel actualisé, pour le versement des participations affectées à la remise, à titre onéreux, d'équipements publics de la ZAC Gratte-Ciel. Ces échéances seront actualisées et fixées en fonction de l'avancement de la réalisation des ouvrages.

Il est donc demandé d'individualiser une autorisation de programme complémentaire d'un montant de 4 472 500 € HT soit 4 732 500 € TTC en dépenses pour les participations prévues en 2022 correspondant au premier versement de la participation affectée à la réalisation du parvis du lycée et aux versements à venir de participation d'équilibre complémentaire ;

Vu ledit dossier ;

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

Ouï l'intervention de madame le rapporteur précisant que :

- Dans l'exposé des motifs, **III - Le bilan de la concession actualisé et les évolutions des engagements financiers de la Métropole**, dans le tableau de présentation du bilan de la concession Gratte-Ciel Nord, dans la colonne "Bilan prévisionnel au 31 décembre 2021 (en k€ HT)", à la ligne "dont Métropole : participation d'équilibre", il convient de lire :

"34 329"

au lieu de :

"43 329" ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - les modifications proposées par madame le rapporteur,

b) - l'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement intégrant les nouvelles modalités de financement de la ZAC Gratte-Ciel Nord,

c) - le complément de participation d'équilibre à l'opération, versée par la Métropole, d'un montant de 3 172 500 € (hors champ TVA) portant la participation d'équilibre totale à un montant de 34 328 500 € (hors champ TVA) et la participation restant à verser à un montant de 3 172 500 € (hors champ TVA) selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 3 172 500 € en 2026,

d) - le versement à l'aménageur de la participation affectée à la réalisation des aménagements du parvis du lycée d'un montant de 1 300 000 € HT, soit 1 560 000 € TTC en 2022.

2° - Décide :

a) - l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P06 - aménagements urbains, pour un montant de 3 172 500 € (hors champ TVA) en dépenses, à la charge du budget principal, correspondant à la participation d'équilibre complémentaire versée selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 3 172 500 € en 2026,

sur l'opération n° 0P06O2121.

Le montant à payer sera imputé sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2026 - chapitre 204 - pour un montant de 3 172 500€ (hors champ TVA).

b) - l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P06 - aménagements urbains, pour un montant de 1 560 000 € TTC en dépenses, à la charge du budget principal, correspondant à la participation affectée à la réalisation du parvis du Lycée selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 1 560 000 € en 2022,

sur l'opération n° 0P06O2121.

Le montant à payer sera imputé sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2022 - chapitre 21 - pour un montant de 1 560 000 € TTC.

Le montant total des autorisations de programme individualisées est donc porté à 43 152 500 € TTC en dépenses.

3° - Autorise le Président de la Métropole à signer ledit avenant et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220627-284357-DE-1-1 Date de télétransmission : 30 juin 2022 Date de réception préfecture : 30 juin 2022
