

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL**

**Conseil du 24 janvier 2022**

**Délibération n° 2022-0946**

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) des Maisons Neuves - Bilan de clôture de la ZAC - Quitus donné à l'aménageur - Suppression de la ZAC

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

**Rapporteur** : Madame Michèle Edery

**Président** : Monsieur Bruno Bernard

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 7 janvier 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Floyd Novak

Affiché le : mercredi 26 janvier 2022

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, 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, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burrucand, 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, M. Corazzol, 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 Dromain, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, 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, M. Kabalo, 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. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, 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.

Absent excusé : M. Barge (pouvoir à M. Sellès).

**Conseil du 24 janvier 2022****Délibération n° 2022-0946**

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) des Maisons Neuves - Bilan de clôture de la ZAC - Quitus donné à l'aménageur - Suppression de la ZAC

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 5 janvier 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

**I - Contexte**

Lors de sa séance du 12 juillet 2004, le Conseil de la Communauté urbaine de Lyon a approuvé le dossier de création, le dossier de réalisation, le programme des équipements publics (PEP) et le bilan de l'opération de la ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne. Cette opération a été confiée à l'Office public d'aménagement et de construction (OPAC) du Rhône par voie de convention publique d'aménagement (CPA).

Le périmètre de l'opération concernait un secteur en cœur d'îlot mêlant petit bâti d'habitat dégradé et activités en déclin, de 2,5 ha environ, ceinturé par les rues Jean Jaurès, la place des Maisons Neuves, la rue Frédéric Mistral, l'avenue Antoine de Saint Exupéry et la rue Florian.

Les objectifs poursuivis sur ce site visaient à :

- renforcer la centralité du quartier des Maisons Neuves,
- renforcer les équipements publics du secteur,
- développer un secteur à dominante résidentielle avec un souci particulier de la qualité paysagère.

Ainsi, le programme est basé sur :

- des espaces publics de qualité avec la création :
  - . d'un jardin public central,
  - . d'une voie principale nord-sud, espace de liaison majeur entre le quartier d'habitat social au nord, l'avenue Saint Exupéry et la place des Maisons Neuves, l'avenue Jean Jaurès,
  - . de voies secondaires permettant la desserte des futurs îlots d'habitation,
  - . d'un axe vert est-ouest, permettant de relier le square Florian à l'espace public central, puis à la rue Frédéric Mistral, par une circulation piétonne ;
- un quartier d'habitat de typologie variée avec des petits collectifs, de l'habitat intermédiaire, comprenant des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale et des logements en accession libre ; une expérience en matière de logements coopératifs, une première dans l'agglomération lyonnaise, avec la construction d'un bâtiment composé de 24 logements en accession abordable et de 14 logements coopératifs destinés au "Village Vertical".

Hors PEP, la Commune de Villeurbanne a réalisé un équipement petite enfance en pied d'immeuble.

**II - Évolutions du projet**

Initialement, le projet prévoyait 26 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON). Or, le poste foncier de l'opération s'est vu considérablement alourdi, du fait de la présence de pollution des sols, de l'extrême parcellisation et de la densité d'occupation de la propriété foncière, qui ont généré un coût élevé de libération des propriétés.

Par délibération du Conseil de communauté du 31 mai 2010, il a été approuvé la prorogation de la CPA, la modification du bilan financier prévisionnel et du programme de construction. La CPA a ainsi été prorogée jusqu'au 22 juillet 2016 et le programme est passé de 26 000 m<sup>2</sup> à 31 000 m<sup>2</sup> de SHON.

En 2014, il a été découvert la présence sur le site d'alytes accoucheurs et d'hérissons d'Europe, 2 espèces protégées. Cela a nécessité le dépôt d'un dossier de demande de dérogation aux interdictions visant les espèces protégées auprès de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), en juillet 2015. Le conseil national de la protection de la nature (CNP) a donné un avis favorable à cette demande le 29 décembre 2015.

Le dossier de demande de dérogation propose des mesures compensatoires qui ont été réalisées dans le site de la ZAC et également hors du site, la surface de la ZAC ne permettant pas de reconstituer, sur place, la totalité de l'habitat de l'espèce. Ainsi, des aménagements favorables au développement de l'espèce ont été réalisés sur les sites suivants :

- le square Florian à Villeurbanne,
- le parc de la Tête d'Or à Lyon,
- le parc de Parilly à Bron et Vénissieux.

Les actions compensatoires sont de 3 natures : des mesures compensatoires (création d'ouvrages), des mesures d'accompagnement (par exemple, plan de gestion de formation du personnel, communication au grand public, etc.) et des mesures de suivi (mesures de l'efficacité des mesures prises). Depuis 2020, les mesures de suivi sont assurées par la Métropole.

En raison du retard pris sur les travaux de construction d'un îlot de logements et de la vente de l'îlot A1/A6, qui ont été reportés du fait de l'attente de l'obtention de l'arrêté préfectoral portant dérogation aux espèces protégées, il a été décidé de proroger l'opération lors du Conseil de la Métropole du 19 septembre 2016. Un protocole de liquidation a donc été signé et a prorogé l'opération jusqu'au 22 juillet 2020.

### III - Le programme réalisé

#### 1° - Les constructions

L'opération a permis la réalisation de 28 358 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) dont 27 698 m<sup>2</sup> de logements et 660 m<sup>2</sup> pour une crèche municipale.

Soit au total 391 logements construits dont :

- 265 logements en accession non aidée (68 %),
- 43 logements en accession sociale (11 %),
- 69 logements locatifs aidés (18 %),
- 14 logements en coopérative d'habitants (3 %) : 10 logements en habitat participatif portés par "Le Village Vertical" et 4 logements-foyers gérés par l'Union régionale pour l'habitat des jeunes (URHAJ).

#### 2° - Les équipements publics

Le PEP après réalisation est le suivant :

Équipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Financement	Coût des travaux (en € HT)	Années de réalisation
voiries nouvelles et plantations	aménageur	Métropole et Ville de Villeurbanne	ZAC	1 962 000	2012-2019
assainissement eaux usées - eau potable (EU-EP)	aménageur	Métropole	ZAC	375 000	2012-2019
adduction eau potable	aménageur	Métropole	ZAC	91 600	2012-2019
EDF GDF	EDF-GDF	EDF-GDF	ZAC et EDF-GDF	193 000	2012-2019
réseau mutualisé télécom	aménageur	Métropole	ZAC	201 600	2012-2019
éclairage public	aménageur	Ville de Villeurbanne	ZAC	108 000	2012-2019

L'intégralité du PEP à la charge de l'aménageur a été réalisée conformément au dossier de réalisation.

Cette ZAC est aujourd'hui achevée.

Conformément aux dispositions de l'article R 311-12 du code de l'urbanisme et compte tenu de l'achèvement du programme de construction, du PEP, de la remise d'ouvrage aux services gestionnaires et de l'achèvement des rétrocessions foncières, il est proposé de procéder à la suppression de cette opération.

Dépenses (en € HT)		Recettes (en € HT)	
études	333 903,56	cessions de charges foncières	12 525 903,95
acquisition foncier	11 176 417,77	produits financiers et divers	197 436,16
travaux et maîtrises d'oeuvre	5 502 425,75	participation et subvention de la Métropole	6 198 311,00
communication commercialisation	217 822,86	participation de la Ville de Villeurbanne	688 856,00
frais financiers	754 824,07	participation privée	25 551,90
rémunération aménageur	1 423 703,02		
solde à reverser à la Métropole (90 %)	204 265,78		
solde à reverser à la Ville de Villeurbanne (10 %)	22 696,20		
<b>Total</b>	<b>19 636 059,01</b>	<b>Total</b>	<b>19 636 059,01</b>

Le bilan de clôture fait ressortir un solde excédentaire en recettes de 226 961,98 €, à verser par l'aménageur à hauteur de 90 % à la Métropole, soit 204 265,78 €, et à hauteur de 10 % à la Ville de Villeurbanne, soit 22 696,20 € ;

Vu ledit dossier ;

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

#### DELIBERE

**1° - Approuve** la suppression de la ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne.

**2° - Précise** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité selon les dispositions de l'article R 311-5 du code de l'urbanisme.

**3° - Donne** quitus à Lyon Métropole habitat de sa mission d'aménageur pour cette opération.

**4° - Autorise** le Président de la Métropole à percevoir la part du solde de l'opération qui revient à la Métropole.

**5° - La recette** de fonctionnement en résultant, soit 204 265,78 €, sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2022 - chapitre 75 - opération n° 0P06O0758.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220124-273778-DE-1-1 Date de télétransmission : 26 janvier 2022 Date de réception préfecture : 26 janvier 2022
---