



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **24 juin 2019**

Délibération n° 2019-3645

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Mas du Taureau - Désignation de l'aménageur - Approbation du traité de concession - Participation financière de la Métropole de Lyon à la réalisation d'équipements publics - Individualisation partielle d'autorisation de programme

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

Rapporteur : Monsieur le Conseiller Gomez

Président : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mardi 4 juin 2019

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : jeudi 27 juin 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beutemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mme Burricand, MM. Cachard, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Collomb, 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. Forissier, Fromain, Mmes Gailliot, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, MM. Hugué, Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mme Lecerf, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, M. Piegay, Mmes Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vial, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : M. Vesco, Mme Burillon (pouvoir à Mme Bouzerda), MM. Butin (pouvoir à Mme David), Casola (pouvoir à M. Boudot), Compan (pouvoir à M. Hamelin), Mme El Faloussi (pouvoir à Mme Corsale), MM. Gachet, Genin (pouvoir à M. Millet), Mmes Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), Leclerc (pouvoir à M. Vincendet).

Absents non excusés : MM. Aggoun, Passi.

Conseil du 24 juin 2019**Délibération n° 2019-3645**

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

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Mas du Taureau - Désignation de l'aménageur - Approbation du traité de concession - Participation financière de la Métropole de Lyon à la réalisation d'équipements publics - Individualisation partielle d'autorisation de programme**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 29 mai 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération Vaulx en Velin - ZAC du Mas du Taureau fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2015-2020, votée par le Conseil de la Métropole le 6 juillet 2015.

I - Le contexte général de la ZAC du Mas du Taureau

Le quartier prioritaire politique de la ville Grande Ile de Vaulx en Velin, dont le Mas du Taureau fait partie, a été retenu le 15 décembre 2014 par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) comme priorité nationale du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Par délibération n° 2017-2530 du 15 décembre 2017, le Conseil de la Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable, lancée par la délibération du Conseil n° 2017-2024 du 11 septembre 2017, portant sur la modification du dossier de création de la ZAC du Mas du Taureau et a approuvé ledit dossier de création modificatif.

Ce même Conseil a décidé de poursuivre le projet urbain selon les objectifs et les principes d'aménagement tels que définis dans la concertation préalable, de confier la réalisation de la ZAC à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement et de lancer la consultation d'aménageurs pour la réalisation de la ZAC du Mas du Taureau conformément aux dispositions des articles L 300-4 et R 300-4 et suivant du code de l'urbanisme.

II - Les objectifs du projet de renouvellement urbain du Mas du Taureau

Les objectifs poursuivis pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du Mas du Taureau sont les suivants :

- engager un projet ambitieux d'éco-quartier accueillant de nouvelles formes d'habitat, de commerces et d'activités économiques, dans le prolongement du centre-ville et de la rénovation urbaine engagée depuis le début des années 2000,
- désenclaver le quartier, notamment, en établissant des liaisons structurantes inter-quartiers et en développant des lignes fortes de transport en commun,
- poursuivre la diversification de l'offre de logement favorisant l'accueil de ménages en accession et les parcours résidentiels au sein de la commune,
- accompagner les bailleurs sociaux dans leurs projets de réhabilitation et de performance énergétique pour éviter le décrochage en termes d'attractivité, des logements sociaux présents sur le territoire et accueillant une population très modeste,

- réaliser des équipements publics de proximité et de rayonnement élargi et restructurer la polarité commerciale du quartier pour une offre nouvelle et un marché forain réorganisé.

III - Désignation de l'aménageur et signature du traité de concession

La Métropole a décidé, conformément aux dispositions de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, de confier la réalisation de cette opération à un aménageur sous la forme d'une concession d'aménagement. À cette fin, la Métropole a organisé une consultation préalable de mise en concurrence, conformément aux dispositions prévues par l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et du décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatifs aux contrats de concession.

Cette consultation d'aménageurs a été engagée le 27 avril 2018 par voie de publicité. Une seule offre a été remise.

Elle a été présentée pour avis le 3 octobre 2018 à la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement, constituée en application de l'article R 300-9 du code de l'urbanisme avant d'engager les séances de négociation.

Plusieurs réunions de négociation se sont tenues qui ont permis de renforcer et de préciser les engagements du candidat sur la réalisation de l'opération.

À l'issue des négociations, et suite au second avis de la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement du 21 mai 2019, il est proposé de désigner la Société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon (SERL) pour assurer, dans le cadre d'une concession d'une durée prévisionnelle de 15 ans, la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC du Mas du Taureau et de signer avec elle le traité de concession d'aménagement.

IV - Projet d'aménagement

La présente concession permet à l'aménageur, dans le cadre de ses missions, de développer à l'intérieur du périmètre de la ZAC, d'une surface de 39 ha, un programme d'environ 134 354 m² de surface de plancher (SdP) répartis comme tel :

- habitat : 91 608 m² de SdP, représentant environ 1 300 logements neufs à répartir en îlots d'habitat diversifiés,
- activités économiques : 25 596 m² de SdP d'une offre d'accueil à vocation artisanale,
- formation professionnelle : 14 850 m² de SdP dédiés au développement du continuum universitaire en interface avec la ZAC Hôtel de Ville,
- commerces de proximité : 2 300 m² de SdP, en complémentarité des polarités commerciales existantes et en reconstitution de la centralité du quartier.

Ce programme prévisionnel sera organisé autour d'un réseau viaire et d'espace public maillé et structuré à requalifier ou à créer qui sera précisé au cours des études opérationnelles de réalisation de la ZAC.

Ce programme est complété par une programmation d'équipements publics de superstructure d'environ 15 585 m² qui seront construits par la Ville de Vaulx en Velin.

L'aménageur aura à sa charge la réalisation de l'ensemble des travaux et équipements publics concourant à l'opération, ainsi que le financement de l'opération. L'aménageur prendra à sa charge la part du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération. La Métropole et la Ville de Vaulx en Velin, pour des équipements la concernant, verseront une participation publique correspondant au coût des équipements publics excédant les besoins de l'opération. À cet effet, une convention tripartite sera signée entre l'aménageur, la Métropole et la Ville de Vaulx en Velin.

Le bilan financier de cette opération, dont le risque est porté par l'aménageur, s'établit comme suit :

Dépenses prévisionnelles (en €HT)		Recettes prévisionnelles (en €HT)	
études	2 550 000	cessions foncières	19 859 000
foncier	24 889 000	subvention ANRU	10 135 000
travaux (travaux propres à l'opération, équipements publics, frais de maîtrise d'œuvre, ordonnancement, pilotage et coordination (OPC) et coordination sécurité et protection de la santé (CSPS))	46 434 000	participations prévisionnelles aux équipements publics excédant les besoins de l'opération de la part de la Métropole de Lyon	8 122 000
participation aux équipements publics de superstructure	8 900 000		
frais de gestion	4 561 000	participation d'équilibre de la Métropole de Lyon	49 238 000
rémunération aménageur	8 943 000	participations prévisionnelles aux équipements publics excédant les besoins de l'opération de la part de la Ville de Vaulx en Velin	3 899 000
provision pour risque	816 000	participation d'équilibre de la Ville de Vaulx en Velin	5 471 000
frais financiers	41 000		
Total	97 134 000	Total	97 134 000

Ainsi les recettes de l'opération sont assurées en partie par la cession des charges foncières estimées à 19 859 000 €HT d'une part, et par les participations publiques prévisionnelles affectées d'autre part, soit :

- participations prévisionnelles affectées aux équipements publics excédant les besoins de l'opération réalisés par l'aménageur ainsi que leurs assiettes foncières, à hauteur de 8 122 000 €HT pour la Métropole (1 218 000 € HT en 2024, 1 624 000 € HT en 2027, 2 437 000 € HT en 2028, 1 218 000 € HT en 2031 et 1 625 000 € HT en 2033) qui feront l'objet d'une individualisation complémentaire d'autorisation de programme ultérieure,

- la participation d'équilibre de 49 238 000 € qui sera versée par la Métropole (6 829 000 € en 2020, 5 829 000 € en 2021, 5 829 000 € en 2022, 5 829 000 € en 2023, 6 829 000 € en 2024, 2 829 000 € en 2025, 2 829 000 € en 2026, 3 829 000 € en 2027, 4 829 000 € en 2028, 829 000 € en 2029, 329 000 € en 2030, 829 000 € en 2031, 829 000 € en 2032, 553 000 € en 2033 et 408 000 € en 2034),

- participations prévisionnelles affectées aux équipements publics excédant les besoins de l'opération réalisés par l'aménageur ainsi que leurs assiettes foncières, à hauteur de 3 899 000 €HT pour la Ville de Vaulx en Velin (585 000 € HT en 2024, 780 000 € HT en 2027, 1 170 000 € HT en 2029, 584 000 € HT en 2031 et 780 000 € HT en 2033),

- la participation d'équilibre de 5 471 000 € qui sera versée par la Ville de Vaulx en Velin de manière échelonné entre 2022 et 2034 ;

Vu ledit dossier ;

Vu les avis de la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement du 3 octobre 2018 et du 21 mai 2019 ;

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

DELIBERE

1° - Désigne la SERL, comme aménageur de l'opération d'aménagement "ZAC Mas du Taureau" à Vaulx en Velin.

2° - Approuve :

a) - le traité de concession à passer entre la Métropole et la SERL,

b) - la participation d'équilibre versée par la Métropole à hauteur de 49 238 000 € HT, selon l'échéancier prévisionnel,

c) - le principe du versement par la Métropole d'une participation pour la réalisation d'équipements publics excédant les besoins de l'opération pour un montant total de 8 122 000 € HT (en 2024, 2027, 2028, 2031 et 2033).

3° - Autorise la personne habilitée, selon l'article R 300-9 du code l'urbanisme, désignée par la délibération du Conseil n° 2017-2515 du 15 décembre 2017, à signer ledit traité de concession.

4° - Décide l'individualisation partielle de l'autorisation de programme P06 - Aménagements urbains pour un montant de 49 238 000 € HT en dépenses à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 6 829 000 € en 2020,
- 5 829 000 € en 2021,
- 5 829 000 € en 2022,
- 5 829 000 € en 2023,
- 6 829 000 € en 2024,
- 2 829 000 € en 2025,
- 2 829 000 € en 2026,
- 3 829 000 € en 2027,
- 4 829 000 € en 2028,
- 829 000 € en 2029,
- 329 000 € en 2030,
- 829 000 € en 2031,
- 829 000 € en 2032,
- 553 000 € en 2033,
- 408 000 € en 2034,

sur l'opération n° 0P06O5190.

5° - Les dépenses d'investissement correspondantes seront imputées sur l'autorisation de programme P06 - Aménagements urbains, individualisée le 24 juin 2019, pour un montant de 49 238 000 HT en dépenses à la charge du budget principal, selon l'échéancier indiqué ci-dessus, sur l'opération n° 0P06O5190.

6° - Le montant à payer sera imputé sur les crédits à inscrire au budget principal - chapitre 204 - exercices 2020 et suivants pour un montant de 49 238 000 € HT.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 27 juin 2019.