

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **30 septembre 2019**

Délibération n° 2019-3814

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Cailloux sur Fontaines

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret - Désignation de l'aménageur - Signature du traité de concession - Participation financière de la Métropole de Lyon à la réalisation des équipements publics

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Le Faou

Président : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mercredi 11 septembre 2019

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 2 octobre 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frier, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, 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, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Brolquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Collomb, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Findrik, Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, 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. Huguot, Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, M. Llung, 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. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vincendet.

Absents excusés : MM. Abadie (pouvoir à M. Grivel), Kabalo (pouvoir à M. Chabrier), Hémon (pouvoir à M. Artigny), Cachard (pouvoir à Mme Guillemot), Mme Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), MM. Martin (pouvoir à M. Girard), Passi, Vial (pouvoir à M. Vaganay), Mme Vullien (pouvoir à M. Curtelin).

Absents non excusés : MM. Aggoun, Genin.

Conseil du 30 septembre 2019**Délibération n° 2019-3814**

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

commune (s) : Cailloux sur Fontaines

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret - Désignation de l'aménageur - Signature du traité de concession - Participation financière de la Métropole de Lyon à la réalisation des équipements publics**

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 5 septembre 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération Cailloux sur Fontaines - Projet du Favret fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2015-2020 votée par le Conseil de la Métropole le 6 juillet 2015.

I - Contexte

La Commune de Cailloux sur Fontaines s'est principalement développée par des opérations d'habitat de type pavillonnaire. Cette urbanisation n'a pas permis à la Commune de répondre aux besoins locaux en matière de diversification de l'offre de logements et de développement d'équipements publics de superstructures et de commerces.

Dans ce contexte, le site du Favret, situé au centre de la commune, apparaît comme un important gisement foncier qui pourrait permettre de répondre à ces besoins.

II - Les enjeux et objectifs du projet de la ZAC du Favret

Les études réalisées sur le secteur du Favret ont permis d'identifier les grands principes d'accompagnement de ce développement :

- s'appuyer sur les qualités paysagères du site et les mettre en valeur,
- créer un réseau viaire hiérarchisé maillant le site,
- mettre en place un réseau de mode doux et d'infrastructures hydrauliques paysagées,
- offrir une nouvelle offre de logements diversifiée,
- créer un nouveau groupe scolaire agrandi,
- structurer et développer les commerces.

Par délibération du Conseil n° 2017-1964 du 22 mai 2017, il a été décidé de lancer une consultation préalable à la création d'une ZAC.

Les objectifs poursuivis pour l'aménagement de ce secteur sont :

- favoriser la production de logements pour accueillir notamment des jeunes ménages et des personnes âgées à proximité des commerces et services, ainsi que le développement de l'offre locative sociale,
- encadrer et structurer le développement du territoire prenant en compte les différents modes de déplacements,
- conforter la centralité en valorisant le centre bourg, par la réalisation d'un espace public de centralité qualitatif et clairement identifié.

La concertation préalable à la création de cette ZAC s'est tenue du 22 mai au 6 décembre 2017.

La ZAC a été créée par délibération du Conseil n° 2018-2579 du 22 janvier 2018. Une consultation d'aménageur a été lancée à cette occasion.

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 à l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et au décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession.

Cette consultation d'aménageurs a été lancée le 20 avril 2018 par voie de publicité. Cinq offres ont été remises par les candidats aménageurs suivants : la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL), Lyon Métropole habitat (LMH), Développement patrimoine partenariat (D2P) en groupement avec Maïa immobilier, Nexity foncier immobilier et CM CIC immobilier. Elles ont été présentées pour avis le 12 décembre 2018 à la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement. À la suite de cet avis, il a été décidé de n'engager les négociations qu'après des 2 offres ayant le mieux répondu aux critères de consultation, à savoir la SERL et le groupement D2P et Maïa immobilier.

À l'issue de 3 séances de négociation qui se sont tenues respectivement les 5 février, 5 mars et 25 mars 2019 avec D2P et Maïa immobilier et 3 février, 6 mars et 26 mars 2019 avec la SERL, et qui ont permis d'ajuster le programme d'infrastructure et d'optimiser le bilan financier, les offres ont été soumises pour avis à la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement le 15 juillet 2019.

À l'issue des négociations, il est proposé de désigner D2P et Maïa immobilier pour assurer, dans le cadre d'une concession d'une durée prévisionnelle de 8 ans, la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC du Favret et de signer avec la société le traité de concession d'aménagement.

IV - Programme d'aménagement

La présente concession permet à l'aménageur, dans le cadre de ses missions, de développer à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement de la ZAC du Favret un programme prévisionnel de construction d'environ 24 000 m² de surface de plancher (SDP).

V - Programme des travaux et équipements publics

L'aménageur aura à sa charge la réalisation de l'ensemble des travaux et équipements publics d'infrastructures concourant à l'opération, ainsi que le financement de l'opération. Il prendra à sa charge la part du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers de l'opération.

Le coût prévisionnel de ces travaux d'infrastructures est évalué à 5 386 287,23 €HT (démolitions comprises). Les ouvrages ainsi réalisés par l'aménageur seront remis gratuitement aux collectivités pour la part relevant des besoins propres à l'opération.

S'agissant de la réalisation du programme de travaux et de la commercialisation des droits à construire, le calendrier et le phasage prévisionnels proposés par le candidat sont conformes aux demandes de la Métropole :

- mise en œuvre de l'opération d'aménagement (travaux préparatoires) : à compter de 2021,
- réalisation des travaux de voirie et réseaux : de mi 2023 à mi 2027,
- commercialisation et livraison des programmes de construction : de mi 2021 à fin 2027.

Le candidat aménageur s'engage à livrer l'ensemble des ouvrages à sa charge au plus tard en 2026.

VI - Bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement

Le montant de la participation des collectivités affectée au financement de chaque équipement est calculé en appliquant les pourcentages ainsi définis aux dépenses prévisionnelles des travaux supportées par l'aménageur. Il s'entend comme un montant maximal de participation payée par la Métropole.

VII - Modalités prévisionnelles de financement de l'opération

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

Dépenses prévisionnelles	Montant (en € HT)	Recettes prévisionnelles	Montant (en € HT)
études	507 400,00	cessions foncières	13 149 150,00
foncier	3 693 421,64		
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))	5 386 287,23	participations prévisionnelles aux équipements publics excédant les besoins de l'opération : Métropole de Lyon	1 047 259,00
		participations prévisionnelles aux équipements publics excédant les besoins de l'opération : Commune de Cailloux sur Fontaines	78 300,00
participation aux équipements publics de superstructure (école et structure petite enfance)	2 460 000,00	participation d'équilibre dont :	0,00
frais divers (rémunération aménageur, frais financiers, honoraires)	2 227 600,13	- participation d'équilibre de la Métropole de Lyon (90 %)	0,00
		- participation d'équilibre de la Commune de Cailloux sur Fontaines (10 %)	0,00
Total	14 274 709,00	Total	14 274 709,00

Ainsi, les recettes de l'opération sont assurées, d'une part par les cessions des charges foncières estimées à 13 149 150 € HT, d'autre part par les participations publiques prévisionnelles affectées, soit :

- les participations prévisionnelles affectées aux équipements publics réalisés par l'aménageur et excédant les besoins de l'opération, à hauteur de 1 047 259 € HT pour la Métropole, qui feront l'objet d'une individualisation globale d'autorisation de programme ultérieure,

- les participations prévisionnelles affectées aux équipements publics réalisés par l'aménageur et excédant les besoins de l'opération pour la Commune de Cailloux sur Fontaines à hauteur de 78 300 € HT ;

Vu le dossier ;

Vu l'avis de la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement des 18 décembre 2018 et 15 juillet 2019 ;

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

DELIBERE

1° - Désigne le groupement Développement patrimoine partenariat (D2P) - Maïa immobilier comme aménageur de l'opération d'aménagement ZAC du Favret à Cailloux sur Fontaines.

2° - Approuve :

a) - le traité de concession à passer entre la Métropole et le groupement D2P - Maïa immobilier,

b) - 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 1 047 259 € HT, qui fera l'objet d'une individualisation de programme ultérieure.

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

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 2 octobre 2019.