Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_6-DE

MÉTROPOLE DE LYON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance de **6 décembre 2023**

Membres du conseil municipal			
En exercice	Présents	Procurations	Absents
43	30	6	7

Date de convocation le **30 novembre 2023**

Présidente : Madame La Maire Hélène **GEOFFROY**

Secrétaire : Monsieur Patrice **GUILLERMIN - DUMAS**

V_DEL_23126_6

ZAC Hôtel de ville - Modification N°1 du dossier de réalisation et du Programme des Equipements Publics - Avenant N°1 à la convention de participation financière.

Rapporteur: Monsieur GOMEZ

Présents :

Hélène **GEOFFROY**, Stéphane **GOMEZ**, Kaoutar **DAHOUM**, Matthieu **FISCHER**, Muriel **LECERF**, Philippe **MOINE**, Myriam **MOSTEFAOUI**, Antoinette **ATTO**, Régis **DUVERT**, Nadia **LAKEHAL**, Michel **ROCHER**, Patrice **GUILLERMIN - DUMAS**, Nassima **KAOUAH**, Pierre **DUSSURGEY**, Fatma **FARTAS**, Yvette **JANIN**, Joëlle **GIANNETTI**, Liliane **GILET-BADIOU**, Eric **BAGES-LIMOGES**, Véronique **STAGNOLI**, Dehbia **DJERBIB**, Harun **ARAZ**, Abdoulaye **SOW**, Fréderic **KIZILDAG**, David **LAÏB**, Richard **MARION**, Ange **VIDAL**, Christine **BERTIN**, Karim **BALIT**, Soufia **MAAROUK**

Procuration :

Ahmed **CHEKHAB** donne pouvoir à Myriam **MOSTEFAOUI**, Josette **PRALY** donne pouvoir à Stéphane **GOMEZ**, Bernard **RIAS** donne pouvoir à Karim **BALIT**, Charazède **GAHROURI** donne pouvoir à Philippe **MOINE**, Christine **JACOB** donne pouvoir à Nadia **LAKEHAL**, Monique **MARTINEZ** donne pouvoir à Kaoutar **DAHOUM**

Absents :

Nacera **ALLEM**, Nordine **GASMI**, Mustapha **USTA**, Sacha **FORCA**, Audrey **WATRELOT**, Carlos **PEREIRA**, Maoulida **M'MADI**

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_6-DE

Mesdames, Messieurs,

La zone d'aménagement concerté de Hôtel de ville a été créée en 2005, pour poursuivre le réaménagement du centre ville de Vaulx-en-Velin, engagé en 1993 avec la ZAC du Centre, au cœur de l'ancienne ZUP. Elle s'étend sur un périmètre de onze hectares.

Le 9 octobre 2013, le conseil municipal avait approuvé le programme des équipements publics et la convention de participation financière. Les travaux d'aménagement ont débuté fin 2013 et les premiers permis de construire ont été délivrés début 2014. La Communauté urbaine de Lyon, puis la Métropole de Lyon, ont assuré la conduite de l'opération en régie directe.

L'opération est financée par l'ANRU au titre du premier programme de rénovation urbaine, dont la convention a été signée le 13 mai 2005.

Comme pour l'ensemble des opérations d'urbanisme, la municipalité élue en 2014 a souhaité réviser profondément le projet, mais il était avancé dans sa réalisation, et il a fallu tenir compte des « coups partis ». Cette révision a donné lieu à de nombreux échanges avec la Métropole de Lyon. Le projet est à présent stabilisé et il est nécessaire de modifier le programme de constructions, le programme des équipements publics, et par voie de conséquence, le bilan de l'opération.

1- Evolution du programme de constructions (PGC)

Concernant le programme de constructions, la commune l'avait jugé trop dense (72 500 m²), trop univoquement voué au logement (828 logements), et comprenant une forte proportion de logements sociaux (272 logements, soit 33%), ce qui ne permettait pas d'atteindre les objectifs de mixité recherchés. Il faut en effet rappeler que la ZAC du centre n'avait fait que changer la forme des immeubles. Les difficultés économiques et sociales n'avaient pas été résorbées comme l'ont montré les indicateurs rassemblés pour l'élaboration du projet du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

Le programme définitif de la ZAC Hôtel de ville est donc fortement réduit : 59 500 m², soit 18 % de moins. Le nombre de logements est également réduit : 660 logements, soit 20 % de moins. Une place a été faite à d'autres fonctions urbaines, en l'occurrence universitaires. L'ilot 4, le plus proche de l'hôtel de ville, et du campus, sera entièrement destiné à cette activité dont la commune a fait un maillon essentiel de son projet de renouvellement urbain. L'équipement mutualisé Ville-Campus, et l'école d'ingénieurs Builders seront construits sur cet ilot.

Les logements sociaux ayant été construits en premier, il n'a pas été possible d'en réduire la part, mais les programmes immobiliers lancés après 2014 n'en comprennent pas, et en nombre absolu, ils ont été ramenés à 215 logements, soit 20% de moins.

Le transfert et l'extension du supermarché Casino ont été achevés en décembre 2020. La commune a également œuvré pour la création de quatre locaux réservés à des artisans sur l'avenue Gabriel Péri, dans l'immeuble construit par Poste Habitat. Trois nouveaux locaux seront proposés dans l'immeuble que va construire Cogedim dans le prolongement du précédent. Enfin, un hôtel restaurant prendra place dans l'immeuble qui s'élèvera au carrefour de la rue Émile Zola et de l'avenue Gabriel Péri.

2- Evolution du Programme des Équipements Publics (PEP)

Concernant le programme des équipements d'infrastructures, c'est-à-dire des espaces publics, la commune avait regretté l'absence en cœur de ville d'espaces végétalisés, apportant agrément et fraîcheur. Plusieurs phases de discussion ont été nécessaires pour aboutir à un projet cohérent, intégrant nos demandes :

- abandon du projet de création de trois placettes minérales, très coûteuses, et sur lesquelles la commune avait des réserves tant en termes de prévention situationnelle

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_6-DE

que d'artificialisation des sols. Nous avons préféré maintenir l'aménagement de la promenade Lénine, avec une double rangée d'arbre et un sol en stabilisé ;

- transformation de la partie nord de la rue Rabelais en espace de promenade végétalisé, avec une aire de jeux et un espace de détente ;
- création d'un espace vert de 2000 m² sur un des îlots de la ZAC.

Concernant le programme des équipements publics de superstructures, la commune a réalisé l'équipement intégré Beauverie, ouvert en mars 2019, comprenant une école maternelle et primaire, une crèche et une salle de sports. Une seconde crèche, initialement prévue sous sa maîtrise d'ouvrage, a été réalisée par une structure privée, les Petits chaperons rouges.

Le coût total du PEP est ainsi réduit de 15 761 254 € HT à 13 388 381 € HT.

3- Evolution du bilan prévisionnel financier

Le bilan de la ZAC établi en 2013 s'élevait à 28 305 395 € en dépenses et en recettes.

Les dépenses comprenaient les études, les acquisitions foncières, les travaux d'équipements, des travaux hors PEP (démolitions Poste et Casino et dépollution), et la participation aux équipements publics communaux (école et crèche). Les recettes comprenaient les cessions de charges foncières, la subvention de l'ANRU, les participations d'équilibre de la Métropole et de la Ville.

Le nouveau bilan s'établit à 23 116 902 € en dépenses et en recettes. Il comprend en dépenses :

- les études : 2 008 601 €
- les acquisitions foncières : 5 080 984 €
- Les travaux d'aménagement (PEP) : 8 908 831 €
- Les travaux hors PEP (démolitions, dépollution...): 2 638 486 €
- La participation à la construction de l'équipement intégré Beauverie : 4 480 000 €

La baisse du coût des espaces publics fait plus que compenser la baisse de recettes due à la dédensification. Les participations d'équilibre des collectivités sont donc en légère baisse :

- Métropole de Lyon : 8 193 321 € au lieu de 8 819 734 € ;
- Ville de Vaulx-en-Velin : 910 970 € au lieu de 979 970 €.

A cette somme due par la Ville, il avait été convenu dans la convention initiale de retirer 671 855 €, le Grand Lyon étant redevable à la commune d'un « trop perçu » auprès de l'ANRU.

La participation de la Ville s'élève donc à 238 514 €. Elle pourrait être versée pour moitié en 2024, et pour le solde à l'achèvement de la ZAC.

Il est nécessaire de formaliser ces évolutions par un avenant à la convention de participation financière.

Ceci étant exposé, il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- approuver la modification N° 1 du programme de construction et du programme des équipements publics de la ZAC Hôtel de ville ;
- approuver le nouveau bilan de la ZAC ;

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_6-DE

- autoriser Madame la Maire à signer l'avenant N°1 à la convention de participation financière.

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_6-DE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir délibéré, décide,

- d'approuver la modification N° 1 du programme de construction et du programme des équipements publics de la ZAC Hôtel de ville ;

2- d'approuver le nouveau bilan de la ZAC ;

- d'autoriser Madame la Maire à signer l'avenant N°1 à la convention de participation financière.

Suffrages exprimés	**36**	
Vote(s) Pour	**35**	Hélène **GEOFFROY**, Stéphane **GOMEZ**, Kaoutar **DAHOUM**, Matthieu **FISCHER**, Muriel **LECERF**, Philippe **MOINE**, Myriam **MOSTEFAOUI**, Ahmed **CHEKHAB**, Antoinette **ATTO**, Régis **DUVERT**, Nadia **LAKEHAL**, Michel **ROCHER**, Josette **PRALY**, Patrice **GUILLERMIN - DUMAS**, Nassima **KAOUAH**, Pierre **DUSSURGEY**, Fatma **FARTAS**, Bernard **RIAS**, Yvette **JANIN**, Joëlle **GIANNETTI**, Liliane **GILET-BADIOU**, Eric **BAGES-LIMOGES**, Véronique **STAGNOLI**, Dehbia **DJERBIB**, Charazède **GAHROURI**, Christine **JACOB**, Harun **ARAZ**, Abdoulaye **SOW**, Fréderic **KIZILDAG**, David **LAÏB**, Richard **MARION**, Christine **BERTIN**, Monique **MARTINEZ**, Karim **BALIT**, Soufia **MAAROUK**
Vote(s) Contre	**1**	Ange **VIDAL**
Abstention(s)	**0**	
Ne prend pas part au vote	**0**	

Ainsi fait et délibéré le mercredi 06 décembre 2023.

Signé par : Hélène GEOFFROY
Date : 08/12/2023
Qualité : La Maire

MAIRIE de VAULX-EN-VELIN (Rhône)

Le secrétaire de séance

Patrice GUILLERMIN - DUMAS

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_6-DE

METROPOLE DE LYON
DÉLÉGATION URBANISME ET MOBILITÉS
DIRECTION MAITRISE D'OUVRAGE URBAINE
DIRECTION RESSOURCES

VAULX-EN-VELIN

« ZAC HOTEL DE VILLE »

AVENANT N°1

À LA CONVENTION FINANCIERE SUR LES MODALITÉS DE PRISE EN CHARGE DES PARTICIPATIONS PUBLIQUES DE LA ZAC

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles entrainant la substitution de la Communauté urbaine de Lyon par la métropole de Lyon à compter du 1er janvier 2015.

Vu la délibération du conseil municipal n°..... du .....

Vu la délibération du conseil de Communauté urbaine n°2013-4060 du 9 juillet 2013

Vu la convention financière sur les modalités de prise en charge des participations publiques de la ZAC signée le 16 décembre 2013

Vu la délibération du conseil municipal n°..... du .....

Vu la délibération du conseil de la Métropole n°.....du .....

Entre

La **Métropole de Lyon**, collectivité territoriale à statut particulier, dont le siège est situé 20 rue du Lac, CS 33569 - 69505 Lyon - cedex 03.

Représentée par son Président en exercice, Monsieur Bruno BERNARD agissant en cette qualité et en vertu de la délibération du conseil de la métropole en date du 11 Décembre 2023.

Ayant délégué à cet effet Mme Béatrice Vessiller, Vice-présidente, en charge de l'Urbanisme et du Cadre de vie, et en vertu de l'arrêté de délégation de signature n°.....en date du .....

Ci-après désignée le Grand Lyon ou la Métropole

D'une part,

Et

La **Ville de Vaulx-en-Velin**, sise Place de la nation - 69511 Vaulx-en-Velin.

Représentée par son Maire en exercice, Mme Hélène GEOFFROY agissant en cette qualité en vertu de la délibération du conseil municipal n° ..... du .....,

Ayant délégué à cet effet ....., Adjoint en charge ....., en vertu de l'arrêté n° ..... du .....

Ci-après désigné la Ville

D'autre part,

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_6-DE

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Dans le cadre de la ZAC hôtel de Ville de Vaulx-en-Velin et sur la base de son programme des équipements publics (PEP), la Communauté urbaine et la ville de Vaulx-en-Velin ont signé le 16 décembre 2013 une convention financière définissant les modalités de prise en charge des participations publiques de la ZAC, à savoir :

- La participation au déficit de la ZAC ;
- La participation aux équipements publics sous maitrise d'ouvrage de la ville.

Aujourd'hui, certains équipements inscrits au programme des équipements publics de la ZAC vont être modifiés voire supprimés.

Le programme des équipements publics de la ZAC prévoyait l'aménagement de trois placettes le long de la promenade Lénine – rue Jules Romain. La ville a souhaité abandonner ce projet d'aménagement de trois placettes et de conserver les deux placettes existantes en l'état actuel et d'aménager une troisième placette en continuité avec celles existantes.

De même le programme d'équipements publics de la ZAC prévoyait le prolongement de la trame viaire actuelle pour notamment la rue Rabelais. La commune a souhaité pour la section Nord de la rue Rabelais abandonner l'aménagement en voie circulé prévu et aménager ce tronçon de 1400 mètres carrés en espace dédié aux piétons et aux cycles (espaces de détente et d'agrément, continuité paysagère, voie pompiers).
Ces évolutions impactent le coût des travaux d'infrastructures initialement approuvés dans le PEP.

Enfin, la ville de Vaulx-en-Velin a décidé de ne pas réaliser la crèche localisée dans l'ilot Amallia financé par le bilan de la ZAC à hauteur des besoins générés par celle-ci.
Cette décision impacte le coût des travaux de superstructures initialement approuvés dans le PEP.

Ces évolutions impliquent la modification de la convention financière sur les participations publiques par un avenant.

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT ET PRÉAMBULE

Le présent avenant a pour objet d'actualiser:

- le PEP et ses montants financiers ;
- le montant global prévisionnel de la participation de la ville au déficit de la ZAC et ses modalités de versement;
- le montant de la participation de la Métropole, en tant qu'aménageur, aux équipements du PEP réalisés par la ville de Vaulx-en-Velin.

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_6-DE

PRÉAMBULE

Les présents paragraphes annulent et remplacent les paragraphes 6 et suivants du préambule de la convention initiale comme suit :

« Le programme de construction prévoit la réalisation d'une surface de plancher maximale de 59 500 m2 contre (72 500 m2 initialement) comprenant :

40 350 Mètres carrés de surface de plancher en logement correspondant à environ 660 logements (830 initialement)

19 145 mètres carrés de surface de plancher en activités (9 378 m2 en commerces, 9164 m2 en services- équipements et 600 m2 artisanat)

Le programme des équipements publics (PEP) comprend la création et la requalification d'espaces publics à réaliser sous maitrise d'ouvrage de la Métropole, soit :

- *Le prolongement de la trame viaire actuelle composée des rues Rabelais, Condorcet et jules Romains avec pour le tronçon nord de la rue Rabelais l'aménagement* d'un espace dédié aux piétons et aux cycles *;*
- *La création de deux voies, rue Bachelard et rue Pré de l'Herpe ;*
- *L'aménagement d'une 3ème placette en continuité des 2 placettes déjà existantes le long de la promenade Lénine ;*
- *La requalification de la rue Hô Chi Minh avec la valorisation de l'entrée piétonne du lycée des Canuts ;*
- *La reconstitution de parkings de surface derrière l'hôtel de ville, le parking d'Alembert (environ 90 places) et le côté pré de l'Herpe (environ 90 places).*

Le montant des travaux du PEP sous maitrise d'ouvrage de la Métropole, tels que définis ci-dessus, s'élève à 6 823 693€ HT suite à l'évolution du PEP auquel s'ajoutent les travaux des réseaux des concessionnaires à hauteur de 648 000€ HT et les travaux l'extension du réseau de chauffage urbain desservant l'ensemble des ilots à construire pour un montant estimé à 1 146 812€ HT. Ces derniers travaux étaient auparavant de compétence ville et sont aujourd'hui de compétence Métropole.

Le montant total du PEP tel que défini ci-dessus s'élève à 8 908 831 € HT.

Le projet de PEP comprend également la réalisation d'équipement sous maitrise d'ouvrage de la ville. Elle réalise dans le cadre du PEP un groupe scolaire (René Beauverie) qui sera financé par le bilan de l'opération à hauteur des besoins futurs générés par les programmes immobiliers construits dans le cadre de la ZAC.

La présente convention organise la participation financière au bilan de la ZAC de la ville (participation au déficit du bilan de ZAC) et de la Métropole en tant qu'aménageur (participation à l'équipement communal : groupe scolaire). »

ARTICLE 2 :

Le présent article annule et remplace l'article 2 de la convention initiale comme suit :

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_6-DE

« Le rythme des décaissements des deux collectivités, au profit du bilan de la ZAC, est ajusté par la présente convention par rapport au bilan approuvé en 2023 par la Métropole. »

ARTICLE 3

Le présent article annule et remplace l'article 3 de la convention initiale comme suit :

« La ville de Vaulx-en-Velin participe à hauteur de 10% au déficit de la ZAC, lequel est obtenu en faisant la différence entre les dépenses et les recettes (somme des charges foncières et participations inscrites dans la convention ANRU).

Ainsi, la participation globale de la ville s'élève à 910 369 € net des taxes, sous réserves de l'évolution du déficit de l'opération.

Il est à noter qu'un montant de 671 855€ sera déduit de cette participation, la Communauté urbaine étant redevable à la ville d'une somme globale de 2,5 M€ correspondant au « trop perçu » par le Grand Lyon, auprès de l'ANRU, pour le compte de la ville. Les opérations sous maitrise d'ouvrage du Grand Lyon qui ont bénéficiés au taux de financement supérieur de l'ANRU sont les suivantes : requalification avenues Gabriel Péri/Salvador Allende et carrefour Gabriel Péri/rue Thorez, espaces publics centre-ville. »

ARTICLE 4

Le présent article annule et remplace l'article 4 de la convention initiale comme suit :

« La Ville de Vaulx-en-Velin s'acquittera de sa participation au déficit de la ZAC pour un montant global estimé à 238 514 € nets de taxes sous forme de 2 versements répartis entre 2024 et l'achèvement de la ZAC de la façon suivante :

En 2024 : 119 257 €

À l'achèvement de la ZAC : 119 257 €

Un réajustement sera opéré, en fonction du bilan de clôture de l'opération, lors du versement de la dernière annuité. »

ARTICLE 5

Il est supprimé de l'article 5 de la convention initiale le paragraphe relatif à la participation à la crèche :

« ~~pour la participation à la crèche, le calcul s'établit de la manière suivante :~~

~~0.03 berceau par logement construit, soit 24 berceaux nécessaires au coût unitaire de 35 000 euros HT.~~ »

Le reste de l'article est inchangé

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_6-DE

ARTICLE 6

Le présent article annule et remplace l'article 6 de la convention initiale comme suit :

La Métropole reversera à la ville la participation supportée par la ZAC au prorata des besoins générés, pour le financement du groupe scolaire en fonction du calendrier prévisionnel de réalisation de ces équipements, à savoir :

2017 : 2 240 000€

2018 : 2 240 000€.

ARTICLE 7 :

Les autres termes de la convention restent inchangés.

Fait en deux exemplaires

À Lyon, le ……

Pour la Métropole
La Vice-présidente déléguée

Pour la Ville de Vaulx-en-Velin

……..

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le
ID : 069-216902569-20231206-V_DEL_23126_6-DE