



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **29 janvier 2020**

Délibération n° 2020-4224

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Oullins - La Mulatière

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) La Saulaie - Désignation de l'aménageur - Approbation du traité de concession - Participation d'équilibre de la Métropole de Lyon - Individualisation complémentaire 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 Vice-Président Le Faou

Président : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mardi 31 décembre 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : vendredi 31 janvier 2020

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, M. 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 Barbasso Bruas, M. Barret, Mmes Beautemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, MM. Buffet, Cachard, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Findrik, Gachet, 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, Huguet, Jeandin, Lavache, Mmes Le Franc, Lecerf, Leclerc, M. Llung, Mmes Maurice, Millet, MM. Millet, Moretton, Morage, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mmes Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, MM. Sécheresse, Uhlich, Vaganay, Vergiat, Vincendet.

Absents excusés : MM. Philip (pouvoir à Mme Runel), Colin (pouvoir à M. Pouzol), Mmes Balas (pouvoir à M. Guillard), Basdereff (pouvoir à M. Petit), Burillon (pouvoir à M. Denis), Burricand (pouvoir à M. Millet), MM. Butin (pouvoir à Mme David), Charmot (pouvoir à Mme de Malliard), Devinaz (pouvoir à M. Bret), Forissier (pouvoir à M. Cochet), Fromain (pouvoir à M. Huguet), Mme Iehl, MM. Lebuhotel (pouvoir à Mme Gailliot), Martin (pouvoir à M. Girard), Passi, Mmes Reveyrand (pouvoir à Mme Le Franc), Servien (pouvoir à Mme Giraud), M. Sturla (pouvoir à M. Sannino), Mmes Tifra (pouvoir à Mme Belaziz), Varenne (pouvoir à M. Dercamp), Vullien (pouvoir à M. Vincent).

Absents non excusés : MM. Vesco, Aggoun, Collomb, Genin, Mmes Hobert, Michonneau, Piantoni.

Conseil du 29 janvier 2020**Délibération n° 2020-4224**

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

commune (s) : Oullins - La Mulatière

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) La Saulaie - Désignation de l'aménageur - Approbation du traité de concession - Participation d'équilibre de la Métropole de Lyon - Individualisation complémentaire 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 24 décembre 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération du projet d'aménagement Oullins - La Mulatière - ZAC La Saulaie fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2015-2020, votée par le Conseil métropolitain le 6 juillet 2015.

I - Le contexte général de la ZAC La Saulaie

Par délibération du Conseil n° 2018-2770 du 27 avril 2018, la Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable à l'approbation du dossier de création de la ZAC La Saulaie à Oullins et à La Mulatière, et a approuvé le dossier de création. 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,
- confier la réalisation de la ZAC à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement,
- lancer la consultation d'aménageurs pour la réalisation de la ZAC La Saulaie, conformément aux dispositions des articles L 300-4 et R 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

II - Les objectifs du projet urbain de La Saulaie

Ce projet, qui entraînera une profonde transformation urbaine du quartier, se donne pour objectifs :

- de révéler le potentiel urbain et social du quartier afin qu'il redevienne un lieu agréable à vivre et à travailler, relié aux dynamiques de la ville et de l'agglomération,
- d'engager une démarche environnementale et favorable à la santé qui soit exemplaire, en concertation continue avec les riverains et les parties prenantes du projet. Les espaces publics nouvellement créés ou requalifiés dans le quartier existant prendront une part importante dans cet objectif : requalifications des berges de l'Yzeron, de la place Kellermann et du square Jean Jaurès, auxquelles s'ajoute la création d'un nouvel espace public de proximité d'au moins 5 000 m² en cœur du projet,
- de préserver un caractère apaisé au quartier et d'atténuer les nuisances liées à la circulation automobile en limitant le trafic interne dans le quartier de La Saulaie, tout en favorisant les modes de déplacements actifs et les cheminements exclusivement piétonniers ou cyclables,
- d'accueillir à terme une diversité d'usages : une nouvelle offre d'habitat, diversifiée et en meilleure adéquation avec les besoins en logements (logements en accession sociale, à loyers modérés et en accession libre), des commerces de proximité, des activités économiques et de tertiaire, des équipements culturels, sportifs et de loisirs, un nouveau groupe scolaire, un gymnase de quartier et une crèche.

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 3 septembre 2018 par voie de publicité. Une seule offre a été remise. Elle a été présentée pour avis le 12 décembre 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 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 25 novembre 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 12 ans, la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC La Saulaie 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 d'environ 20 ha, un programme d'environ 136 745 m² de surface de plancher (SDP) réparti de la manière suivante :

- 42 885 m² de SDP de logements,
- 56 800 m² de SDP de tertiaire,
- 5 785 m² de SDP pour une polarité commerciale de proximité,
- 25 675 m² de SDP pour une offre de locaux d'activité, hôtellerie et d'équipements,
- 5 600 m² de SDP d'équipements publics de superstructure (école, gymnase et crèche) qui seront réalisés par la Ville d'Oullins.

Ce programme prévisionnel sera développé et organisé autour d'un réseau viaire et d'espaces publics à créer ou à requalifier dans l'existant comme la création d'un espace public de proximité, végétalisé, d'au moins 5 000 m² ainsi que la requalification d'espaces publics existants dans le quartier de La Saulaie : berges de l'Yzeron, place Kellermann, square Jean Jaurès. À cela, s'ajoute la requalification des rues Pierre Sémard et Dubois Crancé.

Le réseau viaire et de cheminements modes doux à créer seront précisés au cours des études opérationnelles de réalisation de la ZAC. L'aménageur devra réaliser l'ensemble des travaux et des 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 d'Oullins, pour les équipements les concernant, verseront une participation 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 d'Oullins.

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

Dépenses prévisionnelles	Montant (en €)	Recettes prévisionnelles	Montant (en €)
études	1 990 000	cessions foncières	55 785 000
foncier	27 154 000	participations financières des opérateurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur	145 000
travaux	26 596 000	participations prévisionnelles aux équipements publics excédant les besoins de l'opération de la part de la Métropole de Lyon	5 416 000
frais de gestion	12 133 000	participation d'équilibre de la Métropole de Lyon	13 436 000
rémunération de l'aménageur	7 233 000	participation prévisionnelle aux équipements publics excédant les besoins de l'opération de la part de la Ville d'Oullins	1 000 000
frais financiers	169 000	participation d'équilibre de la Ville d'Oullins	1 493 000
provision pour risque	2 000 000		
Total HT	77 275 000	Total HT	77 275 000

Ainsi, les recettes de l'opération sont assurées en partie par la cession des charges foncières estimées à 55 785 000 € HT d'une part, par les participations des opérateurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur et par les participations publiques prévisionnelles affectées d'autre part, soit :

- les participations prévisionnelles affectées aux équipements publics excédant les besoins de l'opération réalisés par l'aménageur ainsi que leurs assiettes foncières, à hauteur de 5 416 000 € HT pour la Métropole,
- la participation d'équilibre de 13 436 000 € HT versée par la Métropole,
- les participations prévisionnelles affectées aux équipements publics excédant les besoins de l'opération réalisés par l'aménageur ainsi que leurs assiettes foncières, à hauteur de 1 000 000 € HT pour la Ville d'Oullins,
- la participation d'équilibre de 1 493 000 € HT, versée par la Ville d'Oullins,
- les participations versées par les opérateurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur à hauteur de 145 000 € HT ;

Vu ledit dossier ;

Vu les avis de la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement du 12 décembre 2018 et du 25 novembre 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 La Saulaie à Oullins et La Mulatière.

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 13 436 000 € 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 5 416 000 € HT qui fera l'objet d'une individualisation complémentaire de programme ultérieure.

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 complémentaire de l'autorisation de programme P06 - Aménagements urbains pour un montant de 13 436 000 € en dépenses à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 1 344 000 € en 2021,
- 1 344 000 € en 2022,
- 1 344 000 € en 2023,
- 1 344 000 € en 2024,
- 1 344 000 € en 2025,
- 1 444 000 € en 2026,
- 1 344 000 € en 2027,
- 1 344 000 € en 2028,
- 1 344 000 € en 2029,
- 1 340 000 € en 2030,

sur l'opération n° 0P06O7095.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 13 486 000 €, en raison de l'individualisation partielle pour un montant de 50 000 € TTC à partir de l'autorisation de programme études.

5° - La dépense d'investissement correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme P06 - Aménagements urbains individualisée le 20 janvier 2020 sur l'opération n° 0P06O7095 pour un montant de 13 436 000 € en dépenses.

6° - Le montant à payer sera imputé sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2020 et suivants - chapitre 204.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 31 janvier 2020.

.