

Rapporteur : M. BUNA Gilles

M. BUNA Gilles, rapporteur : Deux dossiers qui sont identiques, si j'ose dire, au niveau de leur nature. Ce sont des PUP, des Projets Urbains Partenariaux. C'est une structure qui a été autorisée il y a deux ans. Il y a peut-être encore des confusions quand j'entends les remarques qui sont faites sur les PUP, certes pas toujours puisqu'à la COURLY, il n'y a pas eu de demande d'intervention. C'est donc que la délibération était empreinte d'une compréhension totale. Dans les deux Conseils d'arrondissement concernés, il y a eu des interventions mais les deux motions ont été votées à l'unanimité.

Simplement : quand vous avez une initiative privée un peu conséquente (40 ou 50 000 mètres carrés de plancher qui vont être construits), il s'agit de négocier avec le propriétaire non pas ce qu'on aurait fait avec un PAE ou avec une ZAC, c'est-à-dire un document dérogatoire spécifique en matière réglementaire à l'urbanisme classique, mais ici, de dire au propriétaire, vous allez engendrer des besoins en matière de crèche, de voirie, d'école... et vous allez payer, à proportionnalité stricte de ce que vous engendrez, une partie des frais.

Là, par exemple, sur le PUP Berliet, nous avons l'intention de trouver un lieu pour faire un groupe scolaire. On dit : vous allez payer à proportion évidemment de ce que vous apportez, des classes et des places en crèche. Le mécanisme est tout simple : il faut savoir que pour que le propriétaire évidemment accepte, il faut qu'il ait un minimum d'intérêts à négocier, il ne faut pas lui demander tout et son contraire, il faut quand même qu'il ait une petite marge bénéficiaire. Tout est une question d'équilibre, on demande des logements, des logements sociaux, on demande la participation aux équipements, en échange ils sont exonérés de la taxe locale d'équipement. C'est pour cela qu'il y a un périmètre qui définit l'espace où ils sont exonérés de cette taxe, mais quand on a fait le calcul finalement pour le PUP Berliet, les promoteurs, les initiateurs de ce projet payent 4,7 fois % ce qu'ils auraient payé en taxe locale d'équipement, idem pour GECINA.

Donc, en gros c'est un mécanisme qui permet de faire prépayer et également de gagner du temps, ce n'est pas le plus mauvais de ce qu'on a aujourd'hui comme outil. On l'a déjà utilisé à Marietton et on va l'utiliser dans deux ou trois cas au niveau de la Communauté urbaine. Je reviendrai s'il le faut sur ce que n'est pas le PUP, mais il est mieux de dire ce qu'il est pour en tirer les bénéfices rapidement.

M. DELACROIX Pierre : Monsieur le Maire, chers Collègues et Monsieur l'Adjoint, permettez-moi quelques observations concernant les deux projets urbains partenariaux (PUP) qui viennent s'ajouter à celui de Marietton-Diebold, déjà validé par notre Conseil en novembre 2011.

La souplesse de cet instrument d'urbanisme, comme vous l'avez rappelé, fait que la participation de l'aménageur ou du constructeur aux équipements publics est très variable mais doit s'inspirer largement du projet global, y compris des éléments chiffrés. Quelques chiffres de participation : 53 % pour le projet Marietton-Diebold, 58,5 % pour le 75 rue de Gerland et près de 73 % pour Berliet d'après les dossiers que vous nous présentez.

Nous savons bien qu'il s'agit d'une négociation entre les collectivités et les constructeurs, mais nous manquons de critères d'appréciation et de clarté pour bien appréhender ces dossiers. Par exemple, pour le 75 rue de Gerland, le chiffre de logements varie de 32 % entre ce qui est annoncé au Grand Lyon, soit 250, et à la Ville, 330. Avec une telle différence, il est compliqué d'apprécier au plus juste l'impact sur les équipements publics nécessaires, car pour une surface de plancher constante, soit 20.000 m², cela signifie que nous ne sommes plus dans le même type de logements, donc avec une population différente : moins de familles avec enfants si c'est le chiffre de la Ville, davantage si c'est celui du Grand Lyon.

A-t-on correctement apprécié les besoins en équipements publics autres que la voirie et l'éclairage public, tels que les crèches et les écoles ? Nous avons vu par le passé qu'une mauvaise appréciation de ces besoins pouvait avoir des conséquences néfastes, comme l'engorgement de certaines cantines scolaires. Ne refaisons donc pas les mêmes erreurs !

Sur Berliet, ce sont 3 classes sur 18 d'un groupe scolaire et 22 berceaux sur 48 qui sont imputés au programme, alors que rien ne figure pour le 75 rue de Gerland. Pourtant, dans ce projet, un strict ratio de surface de plancher devrait nous conduire, si les chiffres sont justes, à une dizaine de berceaux et 1 classe et demi pour Gerland. Il semblerait qu'un projet de crèche privée pourrait exister sur Gerland mais nous n'en connaissons pas les détails, ni le nombre de berceaux.

A priori, c'est le groupe scolaire de la ZAC des Girondins qui accueillera la population issue du PUP. Il aurait peut-être été intéressant de trouver une solution pour que ce PUP participe au groupe scolaire, ce qui aurait permis d'améliorer le bilan de la ZAC.

Enfin, les avantages économiques consentis par la collectivité vis-à-vis de l'aménageur ou du constructeur en modifiant son plan local d'urbanisme doivent être estimés au plus juste. Si c'est à la marge pour Gerland, c'est plus conséquent concernant Berliet puisque la procédure de révision simplifiée transformera cette zone aujourd'hui classée UI en zone classée URM, soit une plus-value générale qui peut être évaluée à environ 15 millions d'euros.

Au regard de cette plus-value, et comme nous l'avions signalé en commission, les 3 millions nets de participation aux équipements publics paraissent bien modestes. En ces temps économiquement difficiles pour nos collectivités, un meilleur équilibre aurait pu être recherché, d'autant que l'Etat est l'un des propriétaires de Berliet, ce qui aurait permis de compenser un peu la baisse des dotations.

En conséquence, nous nous abstenons sur ce dossier.

M. BUNA Gilles, Adjoint : Il faut lire les textes attentivement, vous suggérez par exemple de faire participer le PUP GECINA aux équipements publics qui seront dans la ZAC des Girondins. Mais le texte précise explicitement qu'on ne peut pas faire appel à deux mécanismes superposés pour financer une même structure. Donc, là on sait où on veut mettre les équipements publics dans la ZAC des Girondins, d'ailleurs comme le gymnase du Bon Lait qui sera financé dans le cadre de la ZAC des Girondins, nous avons regardé et pour le moment, de toute manière, il n'y avait pas la place de mettre un groupe scolaire ailleurs. On a des difficultés, sauf au niveau des Girondins.

Donc, exit l'idée qu'on pourrait cumuler les dispositifs pour faire financer des équipements publics de la Ville. Une remarque quand même : si on avait été dans une ZAC, les sommes versées -je ne devrais pas le dire devant quelques membres éminents de la Communauté urbaine- auraient été essentiellement des sommes attribuées à la Communauté urbaine alors que là, avec la charge des dépenses -crèche et école-, les sommes vont pour l'essentiel à la ville et ma foi, pour une fois on ne va pas s'en plaindre.

Deuxièmement, vous évoquez la transformation en URM, en quelque sorte, de la zone UI : on ne va pas garder indéfiniment -ceux qui veulent rester en termes d'activités, ils restent aujourd'hui- tous ceux qui sont libérés et veulent partir à la Communauté urbaine vers un foncier moins cher. Pour valoriser leurs actifs, ils le font.

Quand même, je m'étonne que ce soit la Droite qui nous dise qu'il faut partager la rente foncière, ce qui n'est pas l'objet de ce mécanisme. Mais oui, il serait bien que quand on transforme un zonage, on puisse, nous, collectivité, participer à la plus-value puisque cette transformation engendre inéluctablement des frais. Mais ce n'est pas le cas si vous avez l'occasion de développer à l'intérieur de vos parties respectives cette idée que la propriété privée n'est pas sacrée, que comme en Angleterre, en Hollande ou dans beaucoup de pays, la question du sol se pose et se pose en terme d'équité et de dépense pour les collectivités, je vous suivrai volontiers.

Si cela vous intéresse, j'ai fait un petit calcul de ce qu'aurait « rapporté » pour le promoteur la réalisation sur le PUP Berliet, sans transformation du zonage et avec transformation du zonage, et bien, le chiffre d'affaires net si vous voulez entre les deux hypothèses, c'est 11,92 millions d'euros. J'ai calculé la différence et on aboutit quelque part à une dizaine de millions d'euros, cela ne me paraît pas scandaleux si on veut continuer à construire pour développer le logement, les équipements publics et l'aménagement. Mais dès qu'on a une meilleure solution, par exemple la nationalisation des sols, je ne doute pas que vous en soyez partisan.

M. LE MAIRE : Monsieur Buna, ne soyez pas aussi radical !

M. BUNA Gilles : En tout cas il n'y a pas de problème, mais ce n'est pas celui sur lequel vous mettez le doigt. Voilà ce que je peux dire, il me semble que c'est plutôt équilibré et en plus, le paiement se fait non pas à la fin des travaux, mais il se fait comme quand vous achetez quelque chose au moment de la signature, et puis lorsqu'il y a un tiers de l'opération, puis les deux tiers qui sont réalisés, et aussi cela fait quelques économies.

Je m'étonne que vous vous absteniez sur un tel dossier.

M. LE MAIRE : Merci bien, cher Collègue. Juste deux ou trois mots : au moment où la crise économique est ce qu'elle est, où tout à l'heure Mme Balas nous disait qu'il faut relancer l'activité, au moment où nous avons un nombre extraordinaire de demandeurs de logements dans l'agglomération, où l'on sait qu'il faudra construire pour pouvoir répondre à la demande, au moment en même temps où les opérations sont un peu plus risquées, et où dans toute une série d'agglomérations c'est plutôt l'absence de dossiers comme cela que l'on regrette, je m'étonne un peu de la prise de position. Mais nous allons essayer de construire au travers de ces deux PUP environ 900 logements, et donc de pouvoir répondre à toutes celles et à tous ceux qui souhaitent un logement sachant qu'il y aura environ 25 % de logements sociaux stricto sensu, à peu près 10 à 15 % de logements à prix abordable de l'accession sociale à la propriété. Je trouve que ce n'est pas mal par les temps qui courent. Je vous propose donc d'adopter ce dossier.

Je mets aux voix les conclusions de mes rapports. Il n'y a pas d'opposition ? Elles sont adoptées à la majorité.

(Le Groupe Ensemble pour Lyon - UMP, Nouveau Centre et apparentés s'est abstenu.)

(Adopté.)