

Séance publique du 2 mai 2006

Délibération n° 2006-3328

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Villeurbanne

objet : **ZAC Charpennes-Wilson - Prorogation de la concession - Approbation du nouveau bilan prévisionnel et de l'avenant n° 6 de la convention publique d'aménagement (CPA)**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

Le Conseil,

Vu le rapport du 12 avril 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération en date du 26 février 2001, le conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de la ZAC Charpennes-Wilson à Villeurbanne ainsi que son bilan financier prévisionnel, sous maîtrise d'ouvrage de la SERL, aménageur de la ZAC.

Cette opération de rénovation urbaine vient parfaire le réaménagement du quartier du Tonkin mis en œuvre dans le cadre de la réalisation des ZAC Tonkin II et Tonkin III.

Le programme global de construction de la ZAC Charpennes-Wilson porte sur 56 355 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) ; le programme d'équipements publics (PEP) comprend la requalification des voiries, la création d'un parc public de 8 000 mètres carrés et la rénovation de la place Wilson de 5 000 mètres carrés.

La place Wilson se situe au cœur du quartier de Charpennes. Elle assure plusieurs fonctions :

- le stationnement,
- l'accueil du marché,
- les manifestations culturelles liées à l'église Saint Madeleine située au fond de la place.

La commercialisation de la ZAC est aujourd'hui achevée, de même que le parc Etienne Gagnaire qui a été ouvert au public en 2005.

Il reste à poursuivre les réaménagements de la place Wilson ainsi que celui de l'avenue Gabriel Péri.

La convention s'achevant au 18 juin 2006, il convient de la proroger de deux ans afin de permettre à l'aménageur d'achever le PEP de la ZAC et de procéder aux opérations de liquidation de l'opération.

Le dernier bilan prévisionnel établi par la SERL dans le cadre de cette prorogation s'élève à 23 360 000 € HT en dépenses et à 24 030 000 € HT en recettes dégageant un excédent prévisionnel de 670 000 € HT. La rémunération de l'aménageur passe de 916 000 € HT en 2001 à 1 173 000 € HT en 2008.

Les participations versées par la Communauté urbaine à cette opération s'élèvent à 11 471 000 € HT et se décomposent comme suit :

- 1 143 000 € HT au titre des acquisitions foncières,
- 838 000 € HT au titre du surcoût foncier,
- 1 552 000 € HT au titre des travaux secondaires,
- 7 938 000 € HT au titre d'équilibre du bilan.

Les participations versées par la commune de Villeurbanne s'élèvent à 34 000 € HT au titre de l'éclairage public.

Il reste à la Communauté urbaine à verser 1 284 000 € HT au titre des travaux secondaires et à la commune de Villeurbanne 199 000 € HT au titre de l'éclairage public.

L'évolution du bilan se résume comme suit :

Postes	Dernier bilan approuvé le 26 février 2001 en € HT	Bilan prévisionnel au 18 juin 2008 en € HT	Écart en € HT
études	516 000	521 000	+ 5 000
foncier	11 842 000	11 328 000	- 514 000
travaux	5 915 000	7 022 000	+ 1 107 000
frais de gestion	953 000	1 078 000	+ 125 000
rémunération de l'aménageur	916 000	1 173 000	+ 257 000
frais financiers	1 872 000	1 888 000	+ 16 000
TVA irrécupérable	224 000	350 000	+ 126 000
total des dépenses	22 238 000	23 360 000	+ 1 122 000
cessions	8 559 000	9 080 000	+ 521 000
participations	12 539 000	12 988 000	+ 449 000
produits financiers et loyers	1 140 000	1 962 000	+ 822 000
total des recettes	22 238 000	24 030 000	+ 1 792 000
<i>solde</i>	<i>0</i>	<i>+ 670 000</i>	<i>+ 670 000</i>

- l'augmentation des dépenses : + 1 122 000 € HT résulte principalement de l'évolution du coût des travaux liés à la hausse des indices TP 01,

- l'augmentation des recettes : + 1 792 000 € HT résulte du réajustement du niveau des dernières charges foncières et de l'augmentation du nombre d'annuités de loyers à percevoir sur le territoire de la ZAC,

- l'augmentation des participations correspond essentiellement à l'augmentation du coût de rachat des équipements secondaires par la commune de Villeurbanne et la Communauté urbaine générées par l'actualisation des travaux,

- l'augmentation de la rémunération : + 257 000 € HT correspond à la mise à jour des postes acquisitions et gestion des baux, au surcoût des études ainsi qu'à la concertation ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la prorogation de deux ans de la durée de la concession de la ZAC Charpennes Wilson à Villeurbanne, soit jusqu'au 18 juin 2008,

b) - la nouvelle rémunération de l'aménageur,

c) - le nouveau bilan financier prévisionnel.

2° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant n° 6 de la concession.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,