

GRANDLYON
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Séance du **17 décembre 2009**

Délibération n° 2009-1160

commission principale : **urbanisme**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : **Irigny**

objet : **ZAC du Centre - Modification du bilan prévisionnel - Participation complémentaire au déficit de l'opération - Prorogation de la convention publique d'aménagement conclue avec la SERL**

service : **Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement**

Rapporteur : Madame David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 155

Date de convocation du Conseil : 4 décembre 2009

Secrétaire élu : Monsieur Christophe Geourjon

Compte-rendu affiché le : 18 décembre 2009

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, M. Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Bouju, Blein, Vesco, Mme Frih, M. Rivalta, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benekadi, M. Bernard B, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagherne, MM. Darne JC., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Geourjon, Gignoux, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Huguet, Imbert Y, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Lelièvre, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Meunier, Millet, Morales, Muet, Ollivier, Mme Palleja, MM. Petit, Pili, Pillonel, Plazzi, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Sturla, Suchet, Terrot, Mme Tifra, MM. Touléron, Turcas, Uhrich, Vaté, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas.

Absents excusés : MM. Charrier (pouvoir à M. Touléron), Daclin (pouvoir à M. Brachet), Mme Pédrini (pouvoir à M. Kabalo), MM. Barge (pouvoir à M. Calvel), Charles (pouvoir à M. Coste), Colin (pouvoir à M. Reppelin), Claisse (pouvoir à M. Jacquet), Bernard R (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Peytavin, MM. Assi, Julien-Laferrière (pouvoir à M. Corazzol), Mme Bocquet (pouvoir à M. Forissier), MM. David G. (pouvoir à M. Pili), Ferraro (pouvoir à Mme Dubos), Gentilini (pouvoir à M. Buffet), Mme Ghemri (pouvoir à M. Plazzi), M. Giordano (pouvoir à M. Buna), Mme Hamdiken-Ledesert (pouvoir à M. Goux), MM. Havard (pouvoir à M. Gignoux), Imbert A (pouvoir à M. Desseigne), Le Bouhart (pouvoir à Mme Bailly-Maitre), Lebuhotel (pouvoir à M. Appell), Léonard (pouvoir à Mme Revel), Mmes Perrin-Gilbert, Pesson (pouvoir à M. Coulon), Pierron (pouvoir à Mme Elmalan), MM. Pillon (pouvoir à M. Suchet), Serres (pouvoir à M. Sturla), Terracher (pouvoir à M. Rivalta), Thévenot (pouvoir à M. Vaté), Thivillier (pouvoir à M. Millet), Touraine (pouvoir à M. Justet), Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à Mme Tifra), M. Vergiat (pouvoir à M. Lyonnet), Mme Yéréman (pouvoir à M. Barthélémy).

Absents non excusés : MM. Albrand, Dumas, Genin, Gillet, Lévêque, Réale.

Séance publique du 17 décembre 2009**Délibération n° 2009-1160**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Irigny

objet : **ZAC du Centre - Modification du bilan prévisionnel - Participation complémentaire au déficit de l'opération - Prorogation de la convention publique d'aménagement conclue avec la SERL**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 25 novembre 2009, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Historique

Par délibération en date du 26 février 2001, le conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC du Centre à Irigny.

L'opération, qui s'étend sur 2 hectares, s'inscrit dans le renforcement de la centralité du centre-ville d'Irigny. Elle devait permettre le développement d'un programme de construction de 16 500 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) de logements, commerces et services, avec une recomposition des espaces publics.

Le programme des équipements publics (PEP) approuvé en 2001 comprenait :

- au titre des équipements primaires :

- . la réalisation d'une école maternelle et d'un équipement de petite enfance sous maîtrise d'ouvrage et financement de la Commune, pour un montant estimé à 1 051 898 € HT,
- . l'extension de la mairie sous maîtrise d'ouvrage et financement de la Commune, pour un montant estimé à 1 448 266 € HT ;

- au titre des équipements secondaires (pour un coût estimé à 1 238 953 € HT) :

- . la réalisation des infrastructures nécessaires à la viabilité de la zone,
- . la requalification de la place de la Croix-Jaune,
- . le remodelage et qualification de la place de l'Europe,
- . l'élargissement de la Grande Rue et la création d'un cheminement pour les piétons en direction de la Tour,
- . la restructuration du square Mouron.

L'opération a été confiée à la SERL par voie de convention publique d'aménagement (CPA) pour une durée de 5 ans prorogée ensuite, par délibération en date du 14 novembre 2005, jusqu'au 31 décembre 2009, afin de poursuivre les acquisitions foncières et l'aménagement de la ZAC.

Le bilan actualisé voté en novembre 2005 faisait apparaître un équilibre à hauteur de 8 407 000 € HT en dépenses et recettes, incluant une participation de la Commune de 1 076 442 € et de la Communauté urbaine pour 3 256 982 €.

L'opération a été engagée en deux temps :

- phase 1 : aménagement des îlots C et D commercialisés à De l'Homme à l'Habitat qui a réalisé 4 400 mètres carrés de SHON de logements en accession, 400 mètres carrés de SHON de commerces et 900 mètres carrés de SHON d'équipements publics (Maison du département du Rhône). Ces bâtiments ont été livrés en mars 2008 et les espaces publics attenants sont aujourd'hui achevés,

- phase 2 : aménagement des îlots A et B.

Evolution du bilan financier

Le montant prévisionnel des dépenses s'est accru de 1 352 k€ HT depuis novembre 2005, les augmentations portant notamment sur les postes :

- foncier : + 337 k€ HT, en raison d'un ajustement à la hausse des estimations de France domaine,
- travaux de la 1ère phase (îlots C et D) : + 739 k€ HT, en raison de compléments de travaux, de prise en compte des révisions de prix et des aléas de chantier,
- honoraires de l'aménageur : + 146 k€ HT résultant de la prorogation de la concession.

Actualisation du bilan prévisionnel en fonction de la commercialisation des îlots A et B

Il reste aujourd'hui à commercialiser les îlots A et B, qui comportent un programme de 90 logements environ, de commerces et de services, ainsi qu'un équipement petite enfance. La SHON totale cumulée de ces deux îlots est de 7 200 mètres carrés.

La prise en compte des dépenses supplémentaires décrites ci-dessus et des perspectives de commercialisation des îlots A et B, pour un montant de charge foncière d'environ 2,8 M€ HT, aboutirait au bilan prévisionnel suivant :

	Bilan approuvé le 14 novembre 2005	Bilan prévisionnel à novembre 2009	Evolution en montant (en k€ HT)
Dépenses	8 407	9 759	+ 1 352
- études	124	150	+ 26
- foncier	4 669	5 006	+ 337
- travaux	2 815	3 554	+ 739
- frais de gestion	281	314	+ 33
- aménageur	436	582	+ 146
- frais financiers	83	152	+ 69
Recettes	8 453	8 415	- 38
- cessions	4 082	3 973	- 109
- participations	4 333	4 333	0
- divers	38	108	+ 70
<i>solde</i>	+ 46	- 1 345	

Une participation supplémentaire de la part des collectivités locales à hauteur de 1 345 k€ HT permettrait d'absorber le nouveau déficit de la ZAC.

Pour stabiliser la dégradation du bilan, il conviendrait par ailleurs que la participation supplémentaire des collectivités au déficit de l'opération soit versée dès 2010.

Cette participation complémentaire pourrait se répartir à hauteur de :

- 90 % à la charge de la Communauté urbaine, soit 1 210 k€,
- 10 % à la charge de la commune d'Irigny, soit 135 k€.

Prorogation de la concession d'aménagement

La convention publique d'aménagement confiée à la SERL, prorogée par l'avenant n° 2 du 14 novembre 2005, arrive à échéance le 31 décembre 2009.

Pour mener à bien la commercialisation des lots A et B et les aménagements qui lui sont liés, la convention doit faire l'objet d'une nouvelle prorogation jusqu'au 31 décembre 2014, avec une augmentation de la rémunération de la SERL, à hauteur de 530 k€ HT (valeur 96) ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE**1° - Approuve :**

a) - les orientations d'évolution du bilan de la ZAC du Centre à Irigny et son nouveau montant à hauteur de 9 759 000 € HT,

b) - la prise en charge du déficit complémentaire de 1 345 000 € par les collectivités, à concurrence de 1 210 000 € par la Communauté urbaine et 135 000 € par la Commune,

c) - le versement de la participation communautaire de 1 210 000 € en 2010,

d) - la prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2014,

e) - l'avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement à passer avec la SERL.

2° - Autorise monsieur le président à signer ledit avenant.

3° - La dépense de fonctionnement correspondante sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2010 - compte 674 300 - fonction 824 - opération n° 502.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 21 décembre 2009.