

Séance publique du 10 octobre 2006

Délibération n° 2006-3630

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Saint Priest

objet : **Opération de renouvellement urbain (ORU) - Parc de stationnement Mozart - Réalisation complémentaire d'un ascenseur - Individualisation d'autorisation de programme**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 20 septembre 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération n° 2002-0816 en date du 4 novembre 2002, le conseil de Communauté a :

- approuvé l'acquisition, dans le domaine privé communautaire, et dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de 68 boxes de garage situés au sous-sol n-2 d'un immeuble construit par la société Rhône-Saône habitat dans le cadre de l'opération de la ZAC Mozart au centre de Saint Priest,

- fixé le prix de vente d'un garage auprès des particuliers à 11 851,37 € TTC ; ce prix défini étant inférieur au coût de revient (frais d'acquisition + frais annexes) car celui-ci était jugé à l'époque trop élevé au regard du marché,

- avec pour objectif la revente de la totalité des garages à des particuliers dans un délai de trois ans à compter de la date de livraison prévue en mai 2007,

- au-delà de ce délai, la commune de Saint Priest s'engageant à racheter les garages invendus au prix de revient, soit 15 582,66 € TTC (la convention correspondante entre la Commune et la Communauté urbaine a été signée le 21 février 2003),

- et enfin individualisé à cet effet une autorisation de programme de 1 059 621,13 € en dépenses et 805 594,03 € en recettes.

Pour mémoire, l'objectif de l'opération d'aménagement de la ZAC Mozart vise à renforcer l'attractivité du pôle commercial du centre-ville et à développer une offre de logement diversifiée. Ainsi, le programme de construction prévoit la réalisation de trois immeubles mixtes de quatre à cinq niveaux correspondant à un total d'environ 200 logements répartis de la manière suivante : 32 logements en locatif social, 88 logements en accession sociale et 80 logements en accession libre, dont 20 % destinés aux primo-accédants. Des commerces de moyennes surfaces et de détail sont développés en rez-de-chaussée d'immeubles correspondant à une surface globale de 8 000 mètres carrés.

La livraison des immeubles s'effectuera pour le premier au plus tard en mai 2007, pour les deux autres mi 2009. Complémentairement au programme de construction, la requalification des espaces publics contribue à l'amélioration de l'accessibilité en centre-ville et du stationnement.

Conformément à la délibération du Conseil du 4 novembre 2002 et à la décision du Bureau du 5 mai 2003, l'acte de VEFA des 68 boxes de garage entre la Communauté urbaine et Rhône-Saône habitat, a été signé le 5 octobre 2005 pour un prix de 948 111,06 € TTC.

La commercialisation engagée par les services communautaires depuis le début de l'année 2006 n'a pas à ce jour donné de résultat. Il ressort des premiers contacts et selon le point de vue de la Commune, que l'absence d'ascenseur pour l'accès au niveau n-2 constitue un frein à la vente. C'est pourquoi, à la demande de la Commune, une étude de faisabilité a été réalisée par le maître d'œuvre de Rhône-Saône habitat confirmant la faisabilité technique de l'ascenseur et évaluant le montant de l'investissement global à 128 000 € TTC.

Lors du comité de suivi politique de la ZAC Mozart du 22 mai 2006, a été proposé le principe de répercuter le coût d'investissement de l'ascenseur sur le prix de vente aux particuliers. Ainsi, le prix de vente fixé initialement à 11 851,31 € TTC serait réévalué à environ 14 000 € TTC ; ce prix est jugé compatible avec le niveau de prix actuel du marché.

En outre, un avenant à la convention de février 2003 entre la Commune et la Communauté urbaine devra être établi pour prendre en compte l'évolution des prix de vente liée à la réalisation de l'ascenseur ainsi que l'ajustement du calendrier.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du Bureau le 4 septembre 2006 ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve le montage opérationnel et financier de la réalisation d'ascenseur pour le sous-sol n-2 des garages Mozart à Saint Priest avec le préfinancement de la dépense estimée à 128 000 € TTC et le principe de revente auprès des particuliers à un prix majoré de 2 000 €, soit environ 14 000 € TTC.

2° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant à la convention de février 2003 entre la Commune et la Communauté urbaine concernant le rachat des garages invendus.

3° - L'autorisation de programme individualisée le 4 novembre 2002 pour l'opération n° 742 - Saint Priest : ORU Centre-parking Mozart est complétée pour un montant de 128 000 € en dépenses et en recettes, à prévoir en crédits en 2007 pour les dépenses et en 2010 pour les recettes.

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