

Séance publique du 12 juin 2006

Délibération n° 2006-3439

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Villeurbanne

objet : **ZAC Tonkin II - Approbation du nouveau bilan financier prévisionnel**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 mai 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération en date du 12 juillet 2004, le conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de la ZAC Tonkin II dont l'aménagement a été confié par voie de concession à la SERL ainsi que le nouveau bilan financier prévisionnel, prenant en compte le projet de requalification des dalles et les espaces privés soumis à servitude d'usage public inscrits au programme des équipements publics (PEP) de la ZAC. Celui-ci fait état d'un montant prévisionnel de dépenses de 78 625 000 € HT pour un montant prévisionnel de recettes de 93 350 000 € HT, d'où un solde prévisionnel positif de 14 725 000 € HT.

Le coût estimatif de requalification de ces espaces était de l'ordre de 4,260 M€.

Les études de programmation engagées ont permis de mieux cerner les actions à entreprendre afin de permettre une plus grande pérennité des travaux de requalification envisagés.

Par ailleurs, cette estimation intègre également les actions pour :

- simplifier l'organisation des dalles,
- redynamiser le centre du quartier autour du centre commercial afin de renforcer son caractère central,
- améliorer le fonctionnement de ces espaces à caractère mixte et mettre en place une gestion plus efficace.

Toutefois, les derniers chiffrages font état d'une évolution du coût d'objectif de 1,6 M€ s'expliquant en partie par les difficultés rencontrées lors de la pré-programmation compte tenu du niveau de complexité des actions à entreprendre et du fait de l'évolution des indices TP 01 et BT 01 des travaux publics.

L'évolution des coûts de travaux résulte aussi des actions lourdes telles que :

- le remplacement systématique de tout le génie civil d'éclairage sur toutes les dalles,
- la reprise de revêtement de surface en quantité plus importante que prévue.

Le coût de requalification des espaces privés se monte donc aujourd'hui à 5,860 M€.

Le coût de ces travaux peut être absorbé intégralement par la perception de recettes supplémentaires correspondant à l'encaissement des loyers relatifs à l'année 2008 exigibles d'avance.

Dans ces conditions, le nouveau bilan prévisionnel établi s'élèverait à 80 350 000 € HT en dépenses et à 95 692 000 € HT en recettes dégageant ainsi un excédent de 15 342 000 € HT.

Il se résume comme suit :

Postes	Dernier bilan approuvé le 12 juillet 2004 en milliers d'euros HT	Bilan prévisionnel au 5 mars 2008 en milliers d'euros HT	Écart
études	1 996	1 990	- 6
foncier	22 720	22 720	0
travaux	32 221	33 790	+ 1 569
frais de gestion	8 570	8 491	- 79
rémunération de l'aménageur	3 628	3 666	+ 38
frais financiers	6 027	6 044	+ 17
TVA irrécupérable	3 463	3 649	+ 186
total dépenses	78 625	80 350	+ 1 725
cessions	44 432	44 432	0
participations	12 814	12 944	+ 130
produits financiers et loyers	36 104	38 316	+ 2 212
total recettes	93 350	95 692	+ 2 342
<i>solde</i>	<i>+ 14 725</i>	<i>+ 15 342</i>	<i>+ 617</i>

De cet excédent prévisionnel, 12 527 000 € HT ont déjà été reversés à la Communauté urbaine, un complément de 2 670 000 € HT devra être reversé par la SERL sur l'exercice 2006, le solde à la clôture de l'opération ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve le nouveau bilan financier prévisionnel de l'opération ZAC Tonkin II faisant état d'un montant prévisionnel de dépenses à hauteur de 80 350 000 € HT et un montant prévisionnel de recettes à hauteur de 95 692 000 € HT.

2° - Autorise monsieur le président à percevoir l'excédent prévisionnel dégagé par l'opération de 15 342 000 € HT, sachant que :

- 12 527 000 € HT ont été encaissés sur les exercices précédents,
- 2 670 000 € HT à encaisser sur l'exercice 2006,
- 45 000 € HT à la clôture de l'opération.

3° - Les recettes correspondantes seront encaissées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - exercices 2006 et suivants - compte 747 800 - fonction 824 - opération 00800.

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