

## Séance publique du 21 juin 2005

### Délibération n° 2005-2720

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Tassin la Demi Lune

objet : **ZAC du Centre - Réalisation de la place Péragut dans le cadre d'un mandat de travaux - Approbation de la modification du programme des équipements publics (PEP), du bilan de ZAC modifié, de l'avenant n° 1 de la convention publique d'aménagement, de l'avenant n° 2 et de son cahier des charges - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme**

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

#### Le Conseil,

Vu le rapport du 31 mai 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté a approuvé, par délibération n° 2004-1632 en date du 26 janvier 2004, le dossier de réalisation de la ZAC du Centre à Tassin la Demi Lune.

Cette opération, qui couvre une superficie de 4,7 hectares, vise à la restructuration du centre-ville de Tassin la Demi Lune en offrant des espaces publics de qualité, en densifiant et en diversifiant la trame urbaine et en renforçant l'attractivité commerciale. Une modification du plan d'occupation des sols (POS) a été engagée pour permettre la réalisation du projet.

Le programme de construction est estimé à 37 300 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) répartis entre :

- 27 800 mètres carrés de logements, dont 20 % environ à vocation sociale,
- 9 500 mètres carrés de commerces, d'activités tertiaires ou artisanales, dont une moyenne surface alimentaire d'environ 1 500 mètres carrés de surface de vente.

Le projet de programme des équipements publics (PEP) de la ZAC prévoyait la réalisation :

- d'équipements primaires avec la restructuration et l'extension de la place Hippolyte Péragut et de la rue Général de Gaulle dans sa section bordant la place Péragut,
- d'équipements secondaires, notamment des voies et réseaux secs et humides permettant la reconstitution des îlots et ouvrant les terrains à l'urbanisation - mail, dévoiement de l'avenue du Maréchal Leclerc, voie de liaison entre l'avenue Charles de Gaulle et la rue Lauterbourg, voie de liaison entre le mail et l'avenue Charles de Gaulle,

pour un montant global de 7 236 000 € HT de travaux, soit 8 654 256 € TTC.

La réalisation de cette opération s'échelonne de 2004 à 2012. Elle a été confiée à la SERL, en application de l'article R 311-6-2° du code de l'urbanisme, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (CPA). Dans ce cadre, la SERL devait réaliser l'ensemble des ouvrages primaires et secondaires inscrits au projet de PEP.

Le bilan financier prévisionnel, établi sur la base d'une SHON vendue de 34 400 mètres carrés, s'équilibrait en dépenses et en recettes à 25 482 000 € HT et avec une rémunération prévisionnelle de la SERL de 1 067 000 € HT, soit 1 276 132 € TTC (moyennant une participation d'équilibre de la Communauté urbaine de 9 200 000 € HT).

L'évolution très rapide du contexte économique, et notamment l'explosion du foncier, conduit à modifier le programme et le montage initialement prévus sans renchérir son coût pour la Communauté urbaine.

Il est donc proposé de modifier le montage initial et de réaliser la place Pérégut dans le cadre d'un mandat de travaux. Pour ce faire, il est nécessaire d'engager une consultation pour le choix du mandataire, conformément aux articles 33, 40 et 58 à 60 du code des marchés publics, par la commission d'appel d'offres créée par la délibération n° 2001-0009 en date du 18 mai 2001.

Par ailleurs, cela nécessite de modifier le PEP, le bilan de l'opération ainsi que la CPA par voie d'avenant n° 1 et son cahier des charges par voie d'avenant n° 2.

Le PEP définitif se présenterait comme suit :

Equipements créés	Infrastructure et espaces publics primaires		Infrastructure et espaces publics secondaires	
	maîtrise d'ouvrage	coût (en €HT)	maîtrise d'ouvrage	coût en €HT
voirie	Communauté urbaine	533 000	SERL	2 014 000
espaces libres et paysagers publics	Communauté urbaine	1 067 000	SERL	661 000
assainissement EP-EU	Communauté urbaine	64 000	SERL	565 000
eau potable-défense incendie	Communauté urbaine		SERL	166 000
électricité			EDF	115 000
gaz			GDF	2 000
télécommunications	Communauté urbaine	14 000	SERL (génie civil)	69 000
éclairage public	Communauté urbaine	70 000	SERL	409 000
signalisation lumineuse	Communauté urbaine	136 000	SERL	320 000
<b>total</b>		<b>1 884 000</b>		<b>4 321 000</b>

Conformément à l'article R 311-8 du code de l'urbanisme, il est proposé d'approuver le PEP définitif de l'opération, entérinant le changement de la maîtrise d'ouvrage de la place Pérégut, sachant que l'approbation de la modification n° 13 du POS est intervenue en date du 20 septembre 2004.

Par ailleurs, depuis la délibération du 26 janvier 2004 approuvant le dossier de réalisation, le poste foncier a subi un contexte inflationniste portant le coût prévisionnel du foncier à 16 694 000 €HT au lieu de 12 042 000 €HT. Pour rétablir l'équilibre du bilan, trois actions sont mises en œuvre :

- l'augmentation du volume de charge foncière cessible par l'utilisation totale du nombre de mètres carrés de SHON inscrit dans le programme prévisionnel des constructions,
- la revalorisation des prix de cession de la charge foncière,
- une participation complémentaire de la commune de Tassin la Demi Lune.

Désormais, le bilan financier prévisionnel s'équilibre en dépenses et recettes à 26 738 000 €HT, avec une participation de la Communauté urbaine maintenue à 9 200 000 €, la rémunération de la SERL s'élève à 907 578 €HT, soit 1 085 463 €TTC.

Bilan de l'opération			
dépenses (en €HT)		recettes (en €HT)	
études générales	254 000	cessions emprises publiques	6 040 000
acquisitions foncières	16 694 000	cession charges foncières	8 822 000
travaux	5 271 000	participations privées	1 045 000

frais généraux	774 000	participation Communauté urbaine - équilibre	9 200 000
rémunération aménageur	907 000	participation Ville - équilibre	1 267 000
frais financiers	2 838 000	participation Ville - foncier	364 000
<b>total des dépenses</b>	<b>26 738 000</b>	<b>total des recettes</b>	<b>26 738 000</b>

Il prévoit donc des participations :

- de la Communauté urbaine au titre de son budget de fonctionnement, pour l'équilibre au bilan de l'opération, à hauteur de 11 003 200 € TTC s'échelonnant selon l'échéancier suivant :

- . 2 750 800 € TTC en 2008
- . 2 750 800 € TTC en 2009
- . 2 750 800 € TTC en 2010
- . 2 750 800 € TTC en 2011

- de la Communauté urbaine au titre de son budget d'investissement correspondant au rachat du mail pour un montant de 6 663 280 € ;

Il est à noter que le montant global des participations de la Communauté urbaine reste inchangé ;

- de la commune de Tassin la Demi Lune au titre de la compensation de la cession de son foncier à l'opération pour un montant de 435 344 € TTC ;

- de la commune de Tassin la Demi Lune au titre d'une participation d'équilibre à hauteur de 1 515 332 € TTC, selon l'échéancier suivant :

- . 378 833 € TTC en 2008
- . 378 833 € TTC en 2009
- . 378 833 € TTC en 2010
- . 378 833 € TTC en 2011

A ce titre, la Communauté urbaine élaborera une convention avec la commune de Tassin la Demi Lune relative aux modalités et à l'échéancier du versement de cette participation.

Coût des ouvrages d'infrastructure primaire (en € HT)			
dépenses		recettes	
études générales	27 000	participation Ville - (travaux pour le compte de tiers)	565 000
acquisitions foncières	924 000		
travaux + maîtrise d'œuvre	2 355 000		
rémunération mandataire	160 000	participation Ville - (foncier)	246 000
frais financiers	14 000		
<b>total des dépenses</b>	<b>3 480 000</b>	<b>total des recettes</b>	<b>811 000</b>

Le montant prévisionnel à réaliser dans le cadre d'un mandat de travaux s'élèverait à 2 529 000 € HT, soit 3 024 684 € TTC, incluant la rémunération du mandataire, du maître d'œuvre ainsi que les frais financiers.

Le plan de financement des travaux primaires prévoit des participations de :

- la commune de Tassin la Demi Lune au titre de la compensation de la cession de son foncier à l'opération pour un montant de 246 000 €,
- la commune de Tassin la Demi Lune au titre des ouvrages réalisés pour son compte pour un montant de 675 740 € TTC.

A ce titre, la Communauté urbaine élaborera une convention de maîtrise d'ouvrage unique avec la commune de Tassin la Demi Lune.

L'ensemble de ces modifications, dans le montage opérationnel, induit une modification de l'objet de la CPA ainsi que de la rémunération de l'aménageur, qu'il convient d'intégrer dans la CPA et dans son cahier des charges par voie d'avenant.

Enfin, les acquisitions amiables engagées n'ont pu à ce jour complètement aboutir et la parcelle AR 28 propriété de la ville de Lyon, acquise par legs sous conditions d'utilisation à vocation sociale, nécessitent la mise en place d'une déclaration d'utilité publique (DUP). Initialement prévues dans les missions de l'aménageur, le dépôt du dossier de DUP et les procédures d'acquisitions foncières forcées seront réalisés par la Communauté urbaine afin de sécuriser la CPA.

Il convient d'autoriser monsieur le président à solliciter monsieur le préfet du Rhône concernant un arrêté de DUP au profit de la Communauté urbaine pour mener à bien les travaux et la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet.

*Circuit décisionnel* : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 2 mai 2005 et du bureau restreint le 30 mai 2005 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

#### DELIBERE

##### 1° - Approuve :

- le nouveau montage opérationnel (réalisation de la place Péragut dans le cadre d'un mandat de travaux) et de la modification du PEP correspondante,
- le programme des équipements publics définitif,
- le bilan de la ZAC modifié,
- le plan de financement du mandat d'infrastructures primaires,
- l'avenant n° 1 de la convention publique d'aménagement,
- l'avenant n° 2 du cahier des charges de la convention publique d'aménagement.

##### 2° - Autorise monsieur le président à :

- a) - signer la convention :
  - de maîtrise d'ouvrage unique avec la commune de Tassin la Demi Lune pour les équipements primaires,
  - avec la commune de Tassin la Demi Lune pour sa participation à l'équilibre du bilan de la ZAC,
- b) - solliciter monsieur le préfet du Rhône concernant l'arrêté de DUP au profit de la Communauté urbaine.

**3° - L'autorisation** de programme individualisée les 21 et 26 janvier 2003 pour l'opération n° 531 - Tassin la Demi Lune : ZAC du Centre, est complétée pour un montant de 390 612 € en dépenses et de 921 740 € en recettes, selon l'échéancier prévisionnel de crédits suivant :

- pour les dépenses :

. 390 612 € en 2009

- pour les recettes :

. 246 000 € en 2006

. 203 320 € en 2007

. 472 420 € au-delà

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