

Séance publique du 10 juin 2002

Délibération n° 2002-0606

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 9°

objet : **ZAC "du Quartier de l'Industrie" - Approbation du bilan prévisionnel modifié - Avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 22 mai 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le présent rapport a pour objet de présenter le bilan prévisionnel modifié de la ZAC "du Quartier de l'Industrie" à Lyon 9° qui intègre les évolutions survenues au cours de l'année 2001 et au début de l'année 2002.

Lors de sa séance du 26 février 2001, le conseil de Communauté a approuvé le bilan prévisionnel modifié de la ZAC "du Quartier de l'Industrie". Ce dernier s'établissait en dépenses et en recettes à hauteur de 19 178 391 € HT, soit 125 802 000 F HT.

Au cours de l'année 2001, différents événements et évolutions ont eu un impact sur le bilan de cette opération.

La modification des périmètres de DUP aménagement et voiries primaires a nécessité un recalage des acquisitions réalisées ou à réaliser pour ces deux opérations.

Par ailleurs, la poursuite de certaines procédures en particulier celle de la loi sur l'eau, a conduit à affiner certaines dispositions techniques concernant les ouvrages d'infrastructures.

Les principales évolutions indiquées dans le rapport spécial fourni par la SERL, aménageur de l'opération, conformément à la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) et notamment à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, sont les suivantes :

- une diminution du poste foncier (- 1,93 M€ HT)

La diminution des dépenses d'acquisition est liée :

- d'une part, à l'acquisition des immeubles situés 58 et 59, quai Paul Sédallian dans le cadre du mandat primaires (0,8 M€ HT) et non plus au titre de la ZAC, comme prévu initialement,

- d'autre part, à la différence entre l'estimation des domaines sur les terrains occupés par la halle de la navigation et la halle des sports et le coût réel d'achat (0,72 M€ HT). Les terrains avaient été estimés libres par les domaines alors qu'ils ont finalement été acquis, bâtis et occupés, l'aménageur ayant procédé aux démolitions et à la suppression des réseaux.

- une augmentation du poste travaux (+ 1,56 M€ HT environ)

Cette augmentation a pour principale explication l'augmentation du coût de la déviation du ruisseau Rohecardon.

L'autorisation de travaux obtenue dans le cadre de la loi sur l'eau était assortie de préconisations en matière de stockage et de retenue des eaux de chaussées.

Par ailleurs, les études complémentaires ont montré la nécessité de construire un nouveau débouché dans la Saône pour le ruisseau, le débouché actuel n'étant pas réutilisable.

Ces mesures ainsi que la nécessité de dévier certains réseaux existants (0,15 M€ HT pour l'assainissement) représentent une augmentation de 0,53 M€ HT.

La prise en charge des sondages et fouilles archéologiques sur les terrains sous compromis avec la société Cegid (0,66 M€ HT), des vestiges gallo-romains ayant été décelés au niveau des futurs parcs de stationnement du programme.

- les frais de gestion

Une provision pour les frais de communication est prévue, permettant de répondre à une demande globale de communication sur le site, mais également à des demandes ponctuelles prévisibles (participation à des événements d'inauguration, plaquettes d'information sur l'avancement de l'opération, etc.).

Globalement, les frais de gestion augmentent de 0,12 M€ HT, dont 0,07M€ HT pour la communication.

- les recettes

Ces dernières ont augmenté de 1,61 M€ HT. Cette augmentation est essentiellement liée à la rétrocession à la Communauté urbaine de terrains acquis dans le cadre de la ZAC et nécessaires à la réalisation des voiries primaires de l'opération, qui fait l'objet d'un mandat particulier (+ 1,33 M€ HT).

Par ailleurs, et compte tenu de l'évolution du marché, le prix de cession de la SHON logement a été porté à 183 € par mètre carré (au lieu de 152 € par mètre carré), soit une recette supplémentaire prévisible d'environ 0,3 M€ HT.

A bilan de surfaces égales, les recettes de vente de foncier augmentent donc. Les frais financiers, compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, diminuent de 0,505 M€ HT. La participation de la Communauté urbaine au bilan de la ZAC est en diminution de 2 336 000 € HT. Elle s'élève désormais à 13 403 000 € HT.

Afin de prendre en compte les dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 solidarité et renouvellement urbain, il convient de prévoir un avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement passée avec la SERL qui intègre, outre ses missions d'aménagement, le montant de la participation totale et les modalités de contrôle technique, financier et comptable exercé par la Communauté urbaine, étant entendu que cette participation sera versée selon l'échéancier suivant :

- 2 964 000 euros HT en 2002,
- 4 816 000 euros HT en 2003,
- 5 623 000 euros HT en 2004.

Le nouveau bilan prévisionnel de la ZAC se présente donc sous la forme suivante :

Libellé	Bilan	Bilan actualisé en k€ HT	Ecart en k€ HT
dépenses	19 178	18 480	- 698
recettes	3 430	5 077	+ 1 647
participation	15 739	13 403	- 2 336

L'écart entre le total des dépenses et le montant total des recettes plus la participation (environ 10 k€) est dû aux montant des produits divers ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération en date du 26 février 2001 ;

Vu l'article L 300-5 du code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve le bilan prévisionnel modificatif de la ZAC "du Quartier de l'Industrie", à Lyon 9° tel que détaillé ci-dessus.

2° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement passée avec la SERL, prenant en compte les dispositions prévues par la loi n° 2000-1208 en date du 13 décembre 2000.

3° - Entérine le montant de la participation d'équilibre à verser par la Communauté urbaine, de 13 403 000 € HT.

4° - La dépense correspondante sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2002 et suivants - compte 657 210 - opération 0305 - fonction 824.

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