

Séance publique du 23 janvier 2006

Délibération n° 2006-3162

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Saint Romain au Mont d'Or

objet : **ZAC du Nouveau Bourg - Actualisation du bilan prévisionnel - Augmentation de la participation d'équilibre**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 4 janvier 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

La ZAC du Nouveau Bourg, dans la commune de Saint Romain au Mont d'Or, a été approuvée par le conseil de Communauté le 20 février 1992.

Initialement engagée sous forme de convention avec la société privée d'aménagement Urbaconcept, cette opération a été reprise en régie directe par la Communauté urbaine par délibération en date du 10 juin 1996. L'opération présentait un besoin de financement de la part de la Communauté urbaine d'un montant de 854 000 F HT.

Le programme des équipements publics (PEP) prévoyait :

- la déviation du chemin départemental (CD) 89,
- la réalisation d'une place, d'un parc de stationnement, de cheminements piétonniers et des réseaux secondaires,
- la réalisation d'un équipement rural d'animation (Era),
- le réseau primaire d'assainissement.

Le programme de construction prévoyait la réalisation de 5 200 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) pour l'habitat individuel et 1 500 mètres carrés de SHON pour l'habitat collectif.

Afin d'apporter au projet des améliorations qualitatives, notamment par l'augmentation de la quantité et de la qualité des espaces publics et par une dédensification de l'opération, le bilan prévisionnel a été révisé par délibération en date du 18 décembre 2000. Ce nouveau bilan, qui s'équilibrait en dépenses et en recettes à hauteur de 2 271 048 € HT, prévoyait des participations de :

- la Commune au titre de la dédensification du programme de logements, d'un montant de 25 611 € HT,
- la Communauté urbaine, d'un montant total de 926 763 €, dont 45 735 € au titre de l'habitat abordable.

Aujourd'hui, la première phase de l'opération est achevée, elle a permis la réalisation de :

- 20 logements collectifs,
- 14 maisons individuelles de village groupées pour l'accession à la propriété,
- 5 maisons individuelles habitat abordable,
- l'équipement rural d'animation,
- la déviation de la route départementale (RD) 89 et les voiries et réseaux divers (VRD) de la ZAC.

La deuxième phase est aujourd'hui engagée, elle prévoit :

- la réalisation de cinq logements sociaux en petit collectif,
- la réalisation de quatre villas haut de gamme à haute qualité environnementale (HQE),
- l'aménagement d'un espace public permettant la desserte du programme et notamment : la création d'une placette avec stationnements, un belvédère, une prairie fleurie et des cheminements pour les piétons.

Or, depuis l'approbation du dernier bilan en date du 18 décembre 2000, le coût des travaux et de leur maîtrise d'œuvre a subi une augmentation de 20,82 % liée, d'une part, à l'évolution de l'indice TP depuis cette date (16,15 %) et, d'autre part, à l'évolution du programme des travaux, apportant une amélioration qualitative souhaitable sur la gestion du rapport entre l'espace public et l'espace privé.

Les cessions de charges foncières n'ont, quant à elles, pas été réévaluées, notamment du fait de la programmation d'une opération de cinq logements en locatif social. Afin d'équilibrer en dépenses et en recettes le nouveau bilan, il est nécessaire d'augmenter de 197 952 € la participation d'équilibre de la Communauté urbaine, pour la porter à 1 045 049 € HT. La participation communale est inchangée.

Libellé	Bilan approuvé (€ HT)	Bilan révisé (€ HT)	Ecart
total études	167 260	181 753	+ 14 493
total foncier	432 955	431 699	- 1 256
total travaux	1 434 964	1 733 766	+ 298 802
mandat travaux	73 624	31 466	- 42 158
AMO	18 294	0	- 18 294
commercialisation-communication	18 843	8 367	- 10 476
frais de gestion divers	6 199	0	- 6 199
participation ERA	118 910	118 910	0
dépenses	2 271 048	2 505 961	+ 234 913
total cessions	1 318 684	1 355 645	+ 36 961
participation communale dédensification	25 611	25 611	0
participation Communauté urbaine	926 753	1 124 705	+ 197 952
recettes	2 271 048	2 505 961	+ 234 913

Circuit décisionnel : ce projet fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 5 décembre 2005 et d'une note d'information au Bureau le 9 janvier 2006 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE**Approuve :**

- le nouveau bilan prévisionnel de la ZAC du Nouveau Bourg à Saint Romain au Mont d'Or, équilibré à hauteur de 2 505 961 € HT,
- la nouvelle participation d'équilibre de la Communauté urbaine à hauteur de 1 045 049 €.

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