Le Conseil,

Vu le rapport du 14 novembre 1997, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Le plan de mandat 1995-2001, approuvé le 13 mai 1996, prévoit que les opérations d'urbanisme, principalement les zones d'aménagement concerté (ZAC), ont pour vocation de créer le cadre collectif dans lequel s'insèrent les projets immobiliers.

L'outil "ZAC" permet, à l'intérieur d'un périmètre défini, de mettre en oeuvre les objectifs suivants :

- accélérer le processus d'urbanisation par la maîtrise des sols, la réalisation des travaux de viabilité et la commercialisation de terrains équipés, auprès des constructeurs,
- maîtriser l'organisation de l'espace, en définissant les espaces bâtis ou non bâtis,
- mettre en oeuvre une démarche économique et sociale par la définition d'un programme de construction et d'équipements publics de proximité,
- concentrer dans un même secteur des financements publics et privés.

Il existe trois modes de réalisation possible. En effet, l'aménagement peut se conduire :

- en régie directe : la communauté urbaine de Lyon aménage directement et supporte le risque financier,
- en concession : la communauté urbaine de Lyon confie la réalisation de l'opération à un aménageur public (SERL, OPAC du Rhône). Elle supporte le risque financier et, à ce titre, exerce un contrôle strict sur l'évolution de l'opération : les comptes-rendus des opérations concédées pour l'année 1996 vous ont été soumis lors de notre séance du 9 juin 1997,
- en convention : la réalisation de l'opération est confiée à un opérateur privé, lequel prend le risque financier. La communauté urbaine de Lyon demeure, néanmoins, responsable de la bonne exécution du programme des équipements publics.

Sur 113 opérations d'urbanisme :

- 63 sont en phase active,
- 38 sont en phase d'achèvement,
- 6 ont été achevées en 1997,
- 6 ont été supprimées.

Les modes de réalisation des opérations en phase active se répartissent de la manière suivante :

- 8 régies directes,
- 30 concessions,
- 25 conventions.

Les résultats pour 1996 et les perspectives de commercialisation dans les ZAC en phase active se déclinent, par vocation des terrains aménagés, comme suit :

- terrains aménagés à vocation d'accueil d'activités :

. prévu en 1996 : 153 000 mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON) ;
 . réalisé en 1996 : 78 088 mètres carrés de SHON

dont :

* bureaux : 12 085 mètres carrés de SHON,
 * industries : 59 502 mètres carrés de SHON,
 * commerces : 6 501 mètres carrés de SHON ;

. prévu à la fin de 1996 pour 1997 : 143 812 mètres carrés

dont :

* bureaux : 41 576 mètres carrés,
 * industries : 46 298 mètres carrés,
 * commerces : 18 903 mètres carrés,
 * hôtels : 20 085 mètres carrés,
 * autres : 16 950 mètres carrés ;

- terrains aménagés à vocation d'accueil d'habitat :

. prévu en 1996 : 1 047 logements ;
 . réalisé en 1996 : 587 logements

dont :

* sociaux : 93,
 * intermédiaires : 110,
 * standing : 261,
 * indéterminés : 123 ;

. prévu à la fin de 1996 pour 1997 : 554 logements

dont :

* sociaux : 71,
 * intermédiaires : 46,
 * standing : 169,
 * indéterminés : 268.

Globalement, les réalisations des ventes en mètres carrés de surface hors oeuvre nette représentent 50 % des prévisions tant en matière d'activités qu'en matière d'habitat.

Si le résultat concernant le secteur de l'activité économique provient en partie d'un report de commercialisation sur 1997, celui relatif au secteur de l'habitat reflète une dégradation du marché du logement dans l'agglomération dans la période 1995-1996.

Il traduit un report à long terme, voire un abandon des perspectives de réalisation qui devrait influencer nos opérations conventionnées, lesquelles disposent du plus fort stock, dans le cadre des réorientations entreprises, par une dédensification des programmes de logements.

L'analyse des résultats globaux selon le mode de réalisation confirme cette tendance :

Mode de réalisation	Prévu 1996	Réalisé 1996	%
ZAC concédées	153 403	109 797	71,0
ZAC conventionnées	91 514	27 025	29,5
ZAC en régie	12 952	2 867	22,0

Les résultats prévisionnels pour l'année 1997 seraient, pour les concessions et les opérations en régie, respectivement de 31,6 % et 5,7 %. Toutefois, il convient de noter que les compromis de vente signés en 1997 et non encore réitérés représentent, quant à eux, 33,3 % pour les concessions et 29,7 % pour les régies directes.

Certaines opérations d'urbanisme sont actuellement en cours de modification :

- ZAC en régie :

- . ZAC "du Bassin de Plaisance" à Lyon 7°,
- . ZAC "du Vieux Bourg" à Vénissieux ;

- ZAC concédées :

- . ZAC "du Fort" à Bron,
- . ZAC "des Noyeraies" à Dardilly,
- . ZAC "du Centre" à Ecully,
- . ZAC "Thiers" à Lyon 6°,
- . ZAC "Charpennes-Wilson" à Villeurbanne ;

- ZAC conventionnées :

- . ZAC "du Carrefour de la Bascule" à Décines Charpieu,
- . ZAC "du Centre Liberté Péri" à Lyon 3°,
- . ZAC "136, Avenue Félix Faure" à Lyon 3°,
- . ZAC "du Château Lacassagne" à Lyon 3°,
- . ZAC "Monplaisir" à Lyon 8°,
- . ZAC "Transvaal" à Lyon 8°,
- . ZAC "Roosevelt" à Vaulx en Velin.

Les rapports correspondant à ces dossiers modificatifs vous sont soumis à chaque stade d'avancement des procédures.

En terme de réalisations significatives sur les opérations d'aménagement en 1996, les exemples suivants peuvent être cités :

- la construction des bâtiments d'activités de la société Rhône Mérieux dans la ZAC "des Perches" à Saint Priest,
- la plantation de près de 9 000 arbres dans la coulée verte du parc technologique de la Porte des Alpes,
- le lancement des travaux de la ZAC "du Nouveau Bourg" à Saint Romain au Mont d'Or,
- la commercialisation du complexe cinématographique dans la ZAC "de la Cité Internationale" à Lyon 6°,
- la construction du premier bâtiment du pôle logistique dans la ZAC "des Pierres Blanches" à Mions-Corbas,
- l'ouverture du lycée dans la ZAC "du Centre-Ville" à Vaulx en Velin,
- la livraison du programme de 69 logements mixtes dans la ZAC "du Centre" à Meyzieu ;

B - Propose de prendre acte de l'état d'avancement des zones d'aménagement concerté pour l'année 1996 ;

Vu le présent dossier ;

Vu ses délibérations en date des 13 mai 1996 et 9 juin 1997 ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme, habitat et développement social ;

DELIBERE

Prend acte de l'état d'avancement des zones d'aménagement concerté pour l'année 1996.

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