Séance publique du 4 novembre 2002

Délibération n° 2002-0816

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Saint Priest

objet : **Parc de stationnement Mozart - Opération de renouvellement urbain**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 16 octobre 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le présent rapport a pour objet l'acquisition, dans le domaine privé communautaire, de 68 boxes de garages situés en sous-sol d'un immeuble à construire par la société Rhône-Saône habitat dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement et l'individualisation de l'autorisation de programme correspondante.

La commune de Saint Priest connaît, comme de nombreuses communes de périphérie concernées par le développement constant de la grande distribution, un déclin de son appareil commercial accentué par un manque de centralité urbaine qui ont conduit la Communauté urbaine à créer, lors de la séance du conseil de Communauté du 16 novembre 1998, une opération de ZAC dite Mozart délimitée par la rue Gallavardin à l'ouest, le boulevard Edouard Herriot au nord, la rue Henry Maréchal au sud.

L'objectif de cette opération d'aménagement vise, principalement au travers d'un programme de construction de 24 000 mètres carrés de SHON, à développer, conformément aux orientations du programme local de l'habitat, des logements locatifs et en accession avec, au rez-de-chaussée, un appareil commercial constitué de moyennes surfaces et de petits commerces. Cette opération doit également permettre d'améliorer l'accessibilité en centre-ville ainsi que le stationnement par un réaménagement des espaces publics.

L'aménagement de ce projet a été confié, par voie de convention publique d'aménagement, à la Serl : il connaît aujourd'hui un état d'avancement significatif tant en travaux qu'au niveau de la commercialisation (îlot A sous compromis).

Toutefois, dans le cadre de la ZAC, la Serl a procédé à l'acquisition, auprès d'un particulier, d'un ensemble immobilier de 50 boxes de garages loués à des riverains de copropriétés voisines à l'opération, lequel a été démoli pour permettre la réalisation des travaux d'aménagement.

A plusieurs stades du projet, les habitants directement concernés par la démolition de ces garages ont manifesté, auprès de la Commune, les difficultés rencontrées en matière de stationnement résidentiel, difficultés d'autant plus accrues que l'arrivée du tramway engendrera, à terme, la réduction du stationnement public de surface.

Dans ces conditions, la Commune a sollicité la Communauté urbaine afin qu'elle engage une étude de stationnement complémentaire sur un périmètre élargi à celui de la ZAC. Ces études ont confirmé, dans le secteur de la copropriété Bellevue notamment, une carence en stationnements résidentiels, engendrant de fait un stationnement ventouse sur l'espace public, peu compatible avec le fonctionnement commercial envisagé dans ce secteur.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise au point du premier projet de construction sur l'îlot A par le promoteur Rhône-Saône habitat, destiné à accueillir une moyenne surface commerciale alimentaire et près de 50 logements, il a été constaté un excédent potentiel de 68 places de stationnement susceptibles de répondre aux difficultés de stationnement résidentiel rencontré par les riverains.

Toutefois, aucun investisseur privé ou institutionnel consulté par l'aménageur n'a souhaité investir dans la réalisation de ces garages tant la rentabilité de cette opération apparaissait économiquement faible et incertaine en raison de sa faible taille et de son coût de réalisation.

Dans ces conditions, la commune de Saint Priest a sollicité la Communauté urbaine afin que cette dernière, compétente en matière de stationnement public, se porte acquéreur des garages.

S'agissant de répondre à une demande non satisfaite en matière de stationnements résidentiels privés, il est proposé le montage suivant :

- la Communauté urbaine se porte acquéreur desdits garages dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement auprès de l'opérateur immobilier Rhône-Saône habitat pour un montant de 792 735,00 € HT, soit 948 111,06 € TTC,
- la Communauté urbaine procède, sur une période de trois ans, à la revente de l'ensemble des garages auprès de particuliers utilisateurs ou investisseurs avec, le cas échéant, le recours à un prestataire de service,
- la commune de Saint Priest s'engage, quant à elle, à l'issue de cette période, à racheter à la Communauté urbaine l'ensemble des garages invendus. Une convention entre la Communauté urbaine et la commune de Saint Priest sera conclue pour déterminer les modalités et les conditions de rachat suivantes : la Commune rachètera, au plus tard le 30 juin 2008 à la Communauté urbaine, sur la base d'un état des dépenses et recettes présenté par cette dernière au 1er décembre 2007, les garages invendus selon un prix de vente qui résultera du prix de revient, c'est-à-dire le prix d'acquisition augmenté des frais annexes engagés par la Communauté urbaine, soit 13 028,98 € HT par box (15 582,66 € TTC),
- le prix de revente d'un garage auprès de particuliers sera fixé au prix d'acquisition hors frais annexes, soit 9 909,18 € HT (11 851,37 € TTC). En effet, le prix de revient d'un garage pour la Communauté urbaine est jugé peu compatible avec le prix du marché établi à 11 433 € TTC à l'issue d'une étude confiée au cabinet AITF,
- dans l'hypothèse où la Communauté urbaine pourrait revendre, dans une période de trois ans, l'intégralité des garages à des particuliers, le montant prévisionnel de dépenses serait de 885 970,85 € HT (1 059 621,13 € TTC) pour un montant prévisionnel de recettes de 673 824,44 € HT (805 894,03 € TTC), soit une charge nette pour la Communauté urbaine de 253 727,10 €.

Exercice	2003	2004	2005	2006	2007
dépenses TTC	496 841,72	477 700,93	22 180,96	40 716,54	22 180,96
recettes TTC			201 473,44	402 947,13	201 473,44

Si tous les garages n'étaient pas vendus dans la période de trois ans, le déficit à la charge de la Communauté urbaine ne serait pas augmenté compte tenu de la garantie de rachat apportée par la Commune.

Le conseil municipal de Saint Priest doit se prononcer sur ce dossier lors de la séance du 31 octobre 2002.

Le montage de cette opération nécessite la mise en place d'une autorisation de programme de 1 059 621,13 € en dépenses et de 805 894,03 € en recettes. Cette opération étant comprise dans l'opération de renouvellement urbain de Saint Priest centre, il est proposé de financer cette dernière sur les crédits de la politique de la ville ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération en date du 16 novembre 1998 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint Priest en date du 31 octobre 2002 ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE**1° - Approuve :**

- a) - le montage opérationnel et financier du parc de stationnement Mozart à Saint Priest,
- b) - le bilan financier prévisionnel de cette opération,
- c) - le principe d'une revente à des particuliers sur la base du prix d'acquisition hors frais annexes.

2° - Autorise monsieur le président à signer :

- a) - le contrat de réservation de vente en l'état futur d'achèvement auprès de la société Rhône-Saône habitat de 68 places de stationnement pour 948 111,06 € TTC,
- b) - la convention à intervenir avec la commune de Saint Priest pour le rachat des garages invendus.

3° - L'opération, inscrite à la programmation pluriannuelle des investissements 2002-2007, fera l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme globale habitat et politique de la ville pour un montant total de 1 059 621,13 € en dépenses et 805 894,03 € en recettes, selon l'échéancier prévisionnel de crédits de paiement suivant :

a) - dépenses :

- en 2003 : 496 841,72 €,
- en 2004 : 477 700,93 €,
- en 2005 : 22 180,96 €,
- en 2006 : 40 716,54 €,
- en 2007 : 22 180,96 €,

b) - recettes :

- en 2005 : 201 473,44 €,
- en 2006 : 402 947,13 €,
- en 2007 : 201 473,44 €.

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