

Séance publique du 10 mai 2004

Délibération n° 2004-1861

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 2°

objet : **ZAC Lyon Confluence -1ère phase - Evolution des modalités prévisionnelles de financement de l'opération et de la participation de la collectivité - Modification n° 1 du dossier de réalisation 1ère phase - 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 21 avril 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le rapport qui suit concerne la proposition d'approbation des nouvelles modalités prévisionnelles de financement de l'opération Lyon-Confluence ainsi que l'évolution du montant et de l'échéancier de versement de la participation de la collectivité. En conséquence, il est proposé d'approuver la modification n° 1 du dossier de réalisation de la ZAC Lyon-Confluence - 1ère phase et l'avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement (CPA), intégrant ces évolutions financières.

Depuis 1998, le site du confluent a fait l'objet de plusieurs phases d'études en vue d'établir un plan de développement à long terme. A la suite des études réalisées par l'équipe de concepteurs Grether-Desvignes, il a été proposé un projet urbain permettant la poursuite du quartier existant vers le sud par un tissu urbain mixte et l'organisation d'une centralité avec l'aménagement d'un pôle de loisirs, s'articulant tous deux autour d'un bassin nautique conçu comme un vaste espace public.

Une première étape de réalisation du projet urbain d'une superficie de 41 hectares, a été décidée par le conseil de Communauté qui, par délibération n° 2003-0946 en date du 21 janvier 2003, créait la ZAC Lyon-Confluence - 1ère phase.

Puis, par délibération n° 2003-1110 en date du 7 avril 2003, le conseil de Communauté approuvait les modalités de réalisation de l'opération ZAC Lyon-Confluence - 1ère phase, le projet de programme des équipements publics ainsi que l'avenant n° 2 de la convention publique d'aménagement intégrant le bilan prévisionnel de l'opération Lyon-Confluence. Celui-ci était équilibré en dépenses et recettes à hauteur de 176 748 536 €, moyennant une participation de la Communauté urbaine de 80 717 000 € HT, soit 96 537 532 € TTC.

Aujourd'hui, l'avancement des négociations foncières et la mise au point des premiers marchés de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du projet conduit à réviser les prévisions financières estimées lors de la mise au point du bilan de l'opération globale Lyon-Confluence approuvé le 7 avril 2003. Ces évolutions détaillées dans le rapport spécifique joint au dossier concernant :

Les acquisitions foncières (augmentation de 10,478 M€ HT)

L'avancement des négociations foncières entre la Société d'économie mixte (SEM) Lyon-Confluence et les propriétaires actuels fait apparaître la nécessité de reconsidérer les montants d'acquisitions prévus initialement. Cette réévaluation concerne notamment l'acquisition des terrains actuellement propriétés de Gaz de France, du Réseau ferré de France (RFF) et de la SNCF.

Certaines acquisitions non prévues à l'origine doivent, par ailleurs, être intégrées au bilan de l'opération. Il s'agit notamment de l'acquisition de la parcelle située 3, cours Charlemagne, dans le périmètre de la ZAC 1ère phase, à la suite du renoncement par la SACVL de réaliser l'opération immobilière projetée en façade sur la future place des Archives.

Par délibération n° 2003-1257 en date du 7 juillet 2003, la Communauté urbaine a approuvé la convention relative au financement d'ouvrages d'art ferrés prévus dans le cadre de l'opération Lyon-Confluence, liant RFF, la SEM Lyon-Confluence et la Communauté urbaine. Dans le cadre de cette convention, l'opération Lyon-Confluence participe à la réalisation de ces installations par la reconstitution d'ouvrages, dont la démolition est nécessaire à la libération foncière du site.

Les travaux (augmentation de 3,956 M€ HT essentiellement liée à la dépollution des sols)

Des travaux préparatoires de réhabilitation et de dépollution des sols pour assurer le changement d'usage ont été identifiés comme devant être assurés et, pris en charge par l'aménageur dans le cadre de l'opération (3,940 M€). Le montant global des autres travaux est inchangé et, permet d'absorber les travaux provisoires nécessaires pour assurer le maintien durant l'année 2004-2005 des terrains de football de l'ASB, alors que l'emplacement définitif n'aura pas encore été libéré en bord de Saône.

Les recettes liées aux charges foncières et participation aux constructeurs augmentent de 5,815 M€ HT

Cette augmentation reste volontairement modérée, compte tenu de l'évolution récente des prix du foncier sur l'agglomération. En effet, outre la mise en œuvre de la politique de mixité de l'habitat, est également privilégiée la qualité environnementale des futures constructions ; 50 % des surfaces commercialisables devant répondre aux cibles de la haute qualité environnementale (HQE).

Les nouvelles modalités prévisionnelles de financement de l'opération globale prévoient un bilan prévisionnel s'équilibrant dorénavant en dépenses et en recettes à hauteur de 193 143 000 € HT moyennant une participation financière de la Communauté urbaine d'un montant de 91 216 000 € HT, soit 109 094 336 € TTC. Ceci correspond à un supplément de participation de 10,499 M€ HT, soit 12 556 804 € TTC.

Dépenses en M€ HT				Recettes en M€ HT			
Libellé	CPA avril 2003	Bilan révisé avril 2004	Différence	Libellé	CPA avril 2003	Bilan révisé avril 2004	Différence
études	9,000	9,000	0	cessions foncières	71,134	74,388	+ 3,254
foncier	56,656	67,134	+ 10,478	participations des constructeurs	4,554	7,115	+ 2,561
travaux	75,554	79,510	+ 3,956	revente d'ouvrages	19,579	19,579	0
promotion	3,400	3,300	- 0,100	produits divers	0,236	0,476	+ 0,240
concessionnaire	20,014	20,114	+ 0,100	produits financiers	0,529	0,167	- 0,362
frais financiers	12,125	14,084	+ 1,959	subvention collectivité	0	0,200	+ 0,200
				participation Communauté urbaine	80,717	91,216	+ 10,499
total	176,749	193,142	+ 16,393	total	176,749	193,142	+ 16,393

Une convention de concession d'aménagement a été confiée par délibération du Conseil n° 1999-4638 en date du 25 octobre 1999 à la SEM Lyon-Confluence en phase préparatoire en vue de suivre les études et, de déterminer les futures phases opérationnelles du projet global Lyon Confluence. Cette convention a été modifiée une première fois lors de l'avenant n° 1, approuvé par la délibération du Conseil n° 2002-0537 en date du 26 avril 2002 et, une seconde fois lors de l'avenant n° 2, approuvé par la délibération du Conseil n° 2003-1110 en date du 7 avril 2003, transformant cette convention de concession en convention publique d'aménagement et confiant à la SEM Lyon-Confluence la mission de réalisation de la ZAC 1ère phase.

Un avenant n° 3 à cette convention publique d'aménagement, intégrant les nouvelles modalités de financement de l'opération Lyon-Confluence, modifiera le montant de la participation de la Communauté urbaine ainsi que l'échéancier prévisionnel de versement.

Conformément à l'article 9 du titre I de la convention publique d'aménagement, un rapport spécifique exposant les motifs de l'évolution de la participation de la collectivité à l'opération, a été établi par la SEM Lyon-Confluence.

Celui-ci fait apparaître une participation complémentaire de 12 558 000 € TTC, prolongeant les prévisions de versement de trois années supplémentaires, selon l'échéancier suivant :

- 4 186 000 € TTC en 2014,
- 4 186 000 € TTC en 2015,
- 4 186 000 € TTC en 2016.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme lors de sa réunion du 5 avril 2004 et du bureau restreint le 19 avril 2004 ;

Vu ledit dossier ;

Vu l'article 9 du titre I de la convention publique d'aménagement ;

Vu ses délibérations n° 1999-4638, n° 2002-0537, n° 2003-0946, n° 2003-1110 et n° 2003-1257 respectivement en date des 25 octobre 1999, 26 avril 2002, 21 janvier 2003, 7 avril 2003 et 7 juillet 2003 ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la modification des modalités prévisionnelles de financement de l'opération globale Lyon-Confluence prévoyant un bilan prévisionnel s'équilibrant en dépenses et en recettes à hauteur de 193 142 000 € HT moyennant une participation financière de la Communauté urbaine d'un montant de 91 216 000 € HT, soit 109 094 336 € TTC,

b) - la modification n° 1 du dossier de réalisation de la ZAC Lyon Confluence - 1ère phase partie modalités prévisionnelles de financement, prévoyant un bilan évalué à 185 904 000 € HT en dépenses et en recettes.

2° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement de l'opération Lyon-Confluence, intégrant les nouvelles modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

3° - Accepte l'augmentation du montant de la participation d'équilibre prévisionnelle versée par la Communauté urbaine à hauteur de 12 556 804 € TTC et le nouvel échéancier de versement de la participation totale fixée à 109 094 336 € TTC et échelonnée comme suit :

- 31 057 728 € TTC déjà versé,
- 2 286 752 € TTC en 2004,
- 7 176 000 € TTC en 2006,
- 7 176 000 € TTC en 2007,
- 10 764 000 € TTC en 2008,
- 8 970 000 € TTC en 2009,
- 8 970 000 € TTC en 2010,
- 2 392 000 € TTC en 2011,
- 8 970 000 € TTC en 2012,
- 8 773 856 € TTC en 2013,
- 4 186 000 € TTC en 2014,
- 4 186 000 € TTC en 2015,
- 4 186 000 € TTC en 2016.

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