

Séance publique du 26 février 2001

Délibération n° 2001-6422

commission principale : urbanisme, habitat et développement social

commission (s) consultée (s) pour information : finances et programmation

commune (s) : Lyon 9°

objet : **ZAC "du Quartier de l'Industrie" - Approbation du programme des équipements publics et du bilan prévisionnel modifiés - Avenant à la convention d'aménagement**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 14 février 2001, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Lors de la séance en date du 22 janvier 2001, le Conseil a décidé l'approbation du dossier de création modificatif de la ZAC "du Quartier de l'Industrie" à Lyon 9° comprenant le plan du périmètre de la ZAC modifié, le programme de construction prévisionnel actualisé, conformément aux articles R 311-3 et R 311-5 du code de l'urbanisme.

Cette légère modification était rendue nécessaire afin de faire coïncider les limites de la ZAC et de son futur périmètre de déclaration d'utilité publique aménagement (DUP) avec le périmètre de la future déclaration d'utilité publique de voirie, liée aux équipements primaires du quartier.

Dans le même temps, une remise à jour du programme des constructions a été opérée afin de prendre en compte les évolutions récentes.

La nouvelle capacité constructible de cette opération, estimée à 80 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) contre 40 000 mètres carrés précédemment, reste tout à fait conforme avec les possibilités offertes par le POS, qui constitue le document d'urbanisme applicable à la ZAC.

Au cours de l'année écoulée, le bilan prévisionnel initial de cette opération a connu un certain nombre de variations annoncées lors de la présentation des comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) au conseil de Communauté en date du 8 juin 2000.

Les principales évolutions constatées portent sur :

- L'augmentation du poste foncier (+ 24 MF HT environ)

L'opportunité de l'arrivée de la société CEGID sur le site a rendu nécessaire l'acquisition et la démolition d'une salle d'athlétisme appartenant à la ville de Lyon, située au numéro 51 du quai Paul Sédallian, afin d'offrir une emprise foncière suffisante pour l'accueil du siège social de la société CEGID.

D'autres acquisitions qui initialement devaient être réalisées en direct par les services de la Communauté urbaine et sur le budget de cette dernière ont finalement été intégrées dans le cadre de l'opération de ZAC.

Ainsi, le montant des acquisitions a connu une augmentation supplémentaire d'environ 15 MF HT dont 12 MF HT liés à la salle d'athlétisme.

Par ailleurs, l'ensemble des terrains maîtrisés par la Communauté urbaine devait être cédé, à l'approbation de la ZAC, à la SERL, aménageur de l'opération, au prix de 500 F HT le mètre carré.

La volonté de valorisation du foncier communautaire liée à la modification des prix de référence sur le secteur, s'est traduite par la décision de porter le prix de cession à 700 F HT le mètre carré, afin de pouvoir justifier d'un prix de référence plus élevé pour les charges foncières, en correspondance avec les données du marché immobilier.

La prise en compte de cette décision a généré une augmentation des dépenses du bilan de ZAC de 8 MF HT et, corrélativement, un montant de recettes équivalent pour le budget de la Communauté urbaine.

Enfin, une augmentation de 1 MF a été provisionnée pour les frais d'actes notariés et de gestion des immeubles.

- Le renchérissement du poste travaux (+ 8 812 000 F HT)

Celui-ci est dû principalement aux éléments suivants :

- le surcoût engendré par le repositionnement du tracé du ruisseau de Rochecardon nécessitant un confortement non prévu à l'origine (2 MF HT),
- des démolitions liées à l'évolution du projet : salle d'athlétisme de la ville de Lyon (2 300 000 F HT),
- la modification du parti d'aménagement de la rue des Docks.

Concernant ce dernier point, le projet initial prévoyait un traitement de rue classique. Ce dernier a évolué vers un espace de parvis-place publique avec le traitement des structures en pierre, des potelets et de l'éclairage spécifique, qui correspond mieux à la vocation d'entrée du siège d'une grande société internationale et à la réalisation possible d'un multiplexe.

L'estimation initiale du coût des travaux s'établissait à 8 940 950 F HT.

Le nouveau projet s'élève à 11 401 798 F HT, l'augmentation est liée, d'une part, à une meilleure qualité de traitement, d'autre part, à une augmentation de 17 % de la surface du plateau piétonnier.

- Les frais divers

Les postes études, les frais de gestion et la rémunération de l'aménageur représentent une augmentation de 1,8 MF par rapport au bilan initial.

- Les recettes

Compte tenu de l'avancement des négociations, les recettes ont évolué comme suit (voir tableau ci-dessous) :

Libellés	Bilan initial			Bilan janvier 2001		
	Surfaces (en mètres carrés HON)	Prix (en mètres carrés HON)	Prix HT (en kF)	Surfaces (en mètres carrés HON)	Prix (en mètres carrés HON)	Prix HT (en kF)
logements	12 000	1 000	12 000	9 500	1 000	9 500
activités	11 936	500	5 968	16 500		13 000
				2 500	800	2 000
				5 000	670	3 350
				9 000	850	7 650
total cessions	23 936		17 968	26 000		22 500

L'augmentation des recettes ne compense cependant pas celle des dépenses.

- L'augmentation des frais financiers (+ 1 520 000 F HT)

Ces derniers sont passés de 9 652 000 F HT lors de l'approbation du bilan de ZAC, à 11 172 000 F HT à ce jour, soit une augmentation de 1 520 000 F HT due au rééchelonnement du phasage des travaux.

En conséquence, le nouveau bilan prévisionnel de ZAC actualisé pour prendre en compte l'ensemble de ces évolutions se présente comme suit :

Libellés	Bilan initial en kF HT	Bilan actualisé en kF HT	Ecart en kF HT
dépenses	89 681	125 802	36 121
recettes	17 968	22 500	4 532
participation d'équilibre	71 713	103 241	31 528

Le programme des équipements publics, établi conformément à l'article R 311-11 du code de l'urbanisme, demeure quant à lui inchangé par rapport au dossier de réalisation initial, à l'exception de l'estimation prévisionnelle des travaux qui intègre des prestations qualitativement améliorées.

Afin de prendre en compte les dispositions de la loi n° 2000-1208 en date du 13 décembre 2000 solidarité et renouvellement urbain, il convient de prévoir un avenant n° 2 à la convention de concession 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 serait versée selon l'échéancier suivant :

- 28 589 184 F TTC en 2002
- 37 786 424 F TTC en 2003
- 57 100 628 F TTC en 2004

Le conseil municipal de Lyon doit délibérer sur ce dossier lors de sa séance du 19 février 2001 ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations en date des 8 juin 2000 et 22 janvier 2001 ;

Vu les articles R 311-3, R 311-5 et R 311-11 du code de l'urbanisme ;

Vu les nouvelles dispositions de la loi n° 2000-1208 en date du 13 décembre 2000 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Lyon en date du 19 février 2001 ;

Ouï l'avis de ses commissions urbanisme, habitat et développement social et finances et programmation ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le programme des équipements publics et le bilan prévisionnel d'aménagement modifiés de la ZAC "du Quartier de l'Industrie", sur le territoire de la commune de Lyon 9°, conformément à l'article R 311-11 du code de l'urbanisme,

b) - l'avenant n° 2 à la convention d'aménagement passée avec la SERL prenant en compte des dispositions prévues par la loi n° 2000-1208 en date du 13 décembre 2000.

2° - Autorise monsieur le président à signer cet avenant.

3° - La dépense correspondante sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2002 - pour un montant de 28 589 184F TTC (4 358 393 €) - exercice 2003 - pour un montant de 37 786 424 F TTC (5 760 503,20 €) - exercice 2004 - pour un montant de 36 564 112 F TTC (8 704 934,62 €) - compte 657 210 - fonction 824 - opération 0305.

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