

Séance publique du 12 juillet 2004

Délibération n° 2004-2016

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 6°

objet : **ZAC Cité Internationale - Prorogation de la concession - Modification du programme des équipements publics (PEP) et du nouveau bilan prévisionnel - Augmentation de la rémunération de l'aménageur - Avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement (CPA)**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 juin 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération en date du 26 février 2001, le conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Cité Internationale, son programme des équipements publics et son bilan financier prévisionnel.

Le bilan financier prévisionnel s'établissait en dépenses et en recettes à hauteur de 31 848 277 € TTC avec une participation de la communauté urbaine de Lyon à l'équilibre pour un montant de 14 253 525,77 € TTC.

Le programme des équipements publics (PEP) initialement prévu prenait en compte la confirmation des vocations du site sur l'ensemble de son périmètre.

Les équipements primaires comprenaient :

- l'extension du palais des congrès comprenant les espaces diplomatiques et internationaux (105 647 169 €),
- un parc de stationnement de 1 400 places (24 696 741 €),
- un lieu multiculturel (1 295 817 €),
- une passerelle sur le Rhône (3 201 429 €).

Les équipements secondaires intégraient :

- les travaux de viabilité de l'ensemble du site,
- les parvis d'accès à l'opération,
- la poursuite de la rue intérieure,
- un jardin public de 5 500 mètres carrés,
- une place publique de 3 600 mètres carrés,
- les espaces paysagers,
- la signalétique,
- une crèche.

Le coût de ces équipements secondaires était estimé à 20 998 785 €.

Aujourd'hui la plupart de ces équipements publics sont en cours de réalisation.

En ce qui concerne celle de la crèche, s'agissant d'un équipement intégré dans un programme de construction privé, la SEM de la Cité internationale a acquis le local et a engagé les aménagements intérieurs pour un coût global (acquisition plus travaux) de 736 882 € HT, soit 881 311 € TTC. L'ensemble sera livré aménagé à la ville de Lyon.

La SEM a obtenu une subvention de 196 000 € de la Caisse d'allocations familiales de Lyon pour cet établissement d'accueil du jeune enfant (équipement multi-accueil) de 28 places.

Par ailleurs, le programme des équipements publics maintient la participation à verser à la ville de Lyon relative à un équipement scolaire pour un montant de 457 347 € compte tenu des besoins engendrés par l'opération d'urbanisme.

Par contre, à la demande de monsieur le préfet de Rhône, qui rappelle que les Communes ne peuvent engager des dépenses qu'en vue de l'entretien et de la conservation des lieux de culte (application des dispositions des lois des 9 décembre 1905 et 13 avril 1908), il convient de supprimer l'équipement multiculturel du programme des équipements publics primaires puisque son coût représente *une dépense d'équipement contraire au principe de la laïcité*.

Pour parfaire l'aménagement du site, optimiser les modes de gestion de l'ensemble des installations de la Cité internationale et répondre à une demande de la préfecture de police visant à garantir la sécurité du site dans le cadre de grandes manifestations dans le futur centre des congrès, il est proposé au Conseil les actions nouvelles suivantes :

- optimisation du programme d'équipements à mettre en œuvre pour améliorer la sécurité en totale synergie avec les réflexions en cours sur la gestion future de la Cité internationale : création d'un PC de gestion du site transformable en PC sécurité des manifestations exceptionnelles, mise en place de clôture de sécurité et de caméras de surveillance pour un coût estimé à 850 000 € HT,

- création d'un nouvel accès sécurisé à Interpol séparé de tout flux de véhicules étrangers à ses services (surcoût des travaux d'aménagement estimé à 355 000 € HT),

- création de deux points de collecte des bacs d'ordures ménagères en dehors des axes de circulation (estimation : 80 000 € HT),

- mise en place d'une œuvre artistique de monsieur François Morelet (estimation : 180 000 €).

L'ensemble de ces modifications génère une modification du programme des équipements publics (cf. tableaux ci-annexés).

La prise en compte de ces travaux complémentaires et les délais nécessaires à la liquidation de l'opération nécessitent de prévoir dès à présent une prorogation de la durée de la concession de six mois, soit jusqu'au 18 janvier 2008.

Le bilan prévisionnel s'établit comme suit :

Dépenses (en € HT)		Recettes (en € HT)	
études	1 171 686	cessions	21 112 101
foncier	7 943 716	participations	11 228 823
travaux	22 143 688	subvention exceptionnelle	6 000 000
frais de gestion	2 362 537	subvention CAF-crèche	196 000
provisions	1 345 000	produits divers	582 254
conduite d'opération	3 603 971		
frais financiers	524 710		
TVA non récupérable	23 870		
total des dépenses	39 119 178	total des recettes	39 119 178

Ce nouveau bilan prévisionnel s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 39 119 178 € HT avec une participation d'équilibre de la Communauté urbaine de 11 228 823 € HT (13 429 672,31 € TTC), étant précisé que cette participation sera versée selon l'échéancier suivant :

- 2 550 000 € HT (3 049 800 € TTC) en 2005,
- 100 000 € HT (119 600 € TTC) en 2006,
- 8 578 823 € HT (10 260 272,31 € TTC) en 2007.

Le bon niveau de cession de charges foncières sur l'opération génère, malgré la prise en charge de nouveaux équipements, une diminution de la participation de la Communauté urbaine par rapport au bilan prévisionnel approuvé le 26 février 2001 de 823 853,46 € TTC.

La rémunération de l'aménageur passe de 3 182 830 € TTC (hors commercialisation) à 3 603 971 € TTC ce qui correspond à une augmentation de 421 141 € TTC pour tenir compte de l'augmentation de la durée de la concession et des missions complémentaires définies ci-dessus.

A noter toutefois que cette augmentation inclut l'indexation de la rémunération déjà acquise (117 183 € TTC) et les honoraires acquis ou à venir liés à la gestion des biens et non estimés dans le premier bilan (121 959 € TTC), l'ensemble en totale concordance avec la convention d'origine.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 24 mai 2004 et du Bureau restreint le 14 juin 2004 ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération en date du 26 février 2001 ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - la modification du programme des équipements publics de la ZAC Cité Internationale,
- b) - le nouveau bilan financier prévisionnel,
- c) - la prorogation de six mois de la convention publique d'aménagement, soit jusqu'au 18 janvier 2008,
- d) - l'augmentation de la rémunération de l'aménageur, consécutive à la modification du programme des équipements publics et à l'allongement de la durée de la concession, pour un montant de 421 141 €,
- e) - le nouveau montant de la participation financière communautaire, soit 13 429 672,31 € TTC, à verser selon l'échéancier suivant :
 - 3 049 800,00 € en 2005,
 - 119 600,00 € en 2006,
 - 10 260 272,31 € en 2007,
- f) - l'avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement.

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 - exercices 2005, 2006 et 2007 - compte 657 210 - fonction 824 - opération n° 0432.

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