

Le Conseil,

Vu le rapport du 20 juin 1996, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Lors de sa séance du 27 juin 1988, le conseil de communauté a entériné la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multisites "des Pentès de la Croix-Rousse" à Lyon 1er, et a approuvé le programme des équipements publics ainsi que le bilan prévisionnel de cette opération.

Les objectifs poursuivis par les collectivités sur ce secteur visaient à :

- requalifier le patrimoine bâti, dans le maintien de sa spécificité architecturale,
- rétrocéder les immeubles ou les lots de copropriété, acquis par la ville de Lyon et la Communauté urbaine, dans le cadre d'une politique de réserve foncière,
- concourir à la revitalisation des espaces publics du quartier,
- développer la mixité sociale, au travers d'opérations de constructions neuves ou de réhabilitation.

Par ailleurs, le programme des équipements publics de la ZAC prévoyait :

- la restauration de trois des traboules les plus connues du paysage urbain lyonnais, à savoir :
 - . le passage Thiaffait,
 - . la traboule de la cour des Voraces,
 - . la traboule de la cour des Moirages,
- la création d'un cheminement pour piétons pour desservir l'espace public aménagé par la ville de Lyon, au coeur de l'îlot Vaucanson,
- l'aménagement d'une place publique dans l'îlot Vieille Monnaie,
- l'amélioration de l'environnement de la dalle jardin, rue Rozier,
- l'aménagement d'un cheminement public piétonnier, à travers le clos Saint Benoît, en liaison avec le jardin des Chartreux et la place Rouville.

Cette opération, concédée à la SERL, s'est développée sous le mode opérationnel de la ZAC sans plan d'aménagement de zone (PAZ).

Depuis sa création, cette ZAC a connu plusieurs révisions successives, qui ont justifié la prorogation de la durée de la concession de la SERL jusqu'en juillet 1999.

A ce jour, l'avancement opérationnel de la ZAC est le suivant :

- la totalité du programme de construction de logements neufs, représentant 14 111 mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON), a été commercialisé, à l'exception du clos Saint Benoît,
- le programme de réhabilitation des immeubles est réalisé ou engagé à 75%.

En ce qui concerne le programme des équipements publics, l'aménagement des espaces ou des équipements est effectif à 80%.

Ainsi, ont été aménagés:

- l'espace public Vieille Monnaie,
- la dalle Rozier et son environnement immédiat,
- la première tranche de requalification de la traboule Thiaffait,
- la cour du Moirage.

L'îlot Vaucanson, dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée à la ville de Lyon, est actuellement en cours de travaux.

Le dernier bilan prévisionnel de ZAC approuvé lors de la séance du conseil de communauté du 23 juillet 1992 s'établissait, en dépenses et en recettes, à hauteur de 66 487 000 F HT.

Depuis 1992, à l'instar de nombreuses autres opérations d'aménagement, la ZAC multisite "des Pentès de la Croix-Rousse" a été fortement marquée par la crise immobilière et le retournement du marché.

Ainsi, certains opérateurs pressentis pour la réalisation de programmes de construction se sont désistés ou n'étaient plus en mesure d'honorer leurs engagements.

De la même manière, la cession des lots de copropriété à des investisseurs privés n'a pu être menée au rythme initialement prévu et l'objectif de valorisation du patrimoine des collectivités a dû être abandonné.

L'évolution du bilan de la ZAC a été fortement marquée par ce contexte défavorable.

Les recettes attendues, soit 60 092 000 F HT, sont largement inférieures aux prévisions initiales, tandis que les dépenses ont subi une forte augmentation et s'élèvent désormais à 101 872 000 F HT.

La majoration des dépenses est, pour l'essentiel, liée aux facteurs suivants :

- l'allongement de la durée de portage d'une partie des immeubles et des lots de copropriété, dans l'attente d'une issue opérationnelle,
- la révision à la hausse de la rémunération de l'aménageur, dans le cadre de la révision du contrat-type de concession, approuvée par le conseil de communauté le 6 juillet 1995,
- l'augmentation des frais financiers dus à l'allongement de la durée de la ZAC,
- la renégociation, à la baisse, du montant de charge foncière sur certains îlots. C'est notamment le cas de l'immeuble du passage Thiaffait, pour lequel la ville de Lyon et la Communauté urbaine ont accepté la prise en charge, à part égale, d'une participation de 2 400 000 F (soit 1 200 000 F chacune) résultant de la réduction du prix de vente de charge foncière consentie à l'opérateur retenu.

Par ailleurs, l'augmentation du coût des travaux sur certains espaces publics, notamment en ce qui concerne le programme de restauration des traboules, nécessite de revoir le montant des participations apportées par la Ville et la communauté urbaine de Lyon, au titre du programme des équipements publics.

Le coût global de réalisation des équipements publics s'élève désormais à 5 394 000 F HT.

La ville de Lyon a, pour sa part, déjà délibéré sur cet ajustement, au cours des séances de son conseil municipal des 6 juin 1994 et 15 mai 1995.

Ainsi, sa participation au programme des équipements publics, fixée à 2 035 000 F HT, dans le cadre du dossier de révision approuvé par le conseil de communauté le 23 juillet 1992, a été portée à 3 316 924 F HT.

La part de la Communauté urbaine, quant à elle, passerait de 1 000 000 F HT à 2 077 076 F HT.

Le bilan initial, approuvé par délibération n° 88-5090 du 27 juin 1988, prévoyait le versement par la Communauté urbaine, au bilan de l'opération, d'une avance de trésorerie de 4 500 000 F, versement effectué au cours des exercices 1989 et 1990.

Par ailleurs, lors de l'approbation du dossier modificatif, par délibération n° 92-3413 du 23 juillet 1993, le conseil de communauté a accepté le versement d'une nouvelle avance de trésorerie de 3 500 000 F pour le financement de l'acquisition des îlots Vaucanson et Thiaffait, versement effectué sur l'exercice 1992.

Compte tenu de la situation financière de l'opération, il paraît peu réaliste d'espérer le remboursement des 8 000 000 F d'avance de trésorerie versés par la Communauté urbaine.

En conséquence, il y a lieu, d'ores et déjà, de décider que ces avances resteront acquises au bilan et de les imputer sur la participation d'équilibre.

Le solde négatif prévisionnel est ainsi ramené à 27 186 000 F HT.

Une partie de ce manque à gagner, à concurrence de 20 450 000 F HT, a été constaté par le conseil de communauté, dans le cadre de la présentation des comptes-rendus annuels aux collectivités, lors de la séance du 22 mai 1995.

Le conseil municipal de la ville de Lyon doit délibérer sur ce dossier au cours de sa séance du 8 juillet 1996 ;

B - Propose de délibérer en conséquence ;

Vu le présent dossier ;

Vu la délibération n° 88-5090 d'un précédent conseil en date du 27 juin 1988 ;

Vu la délibération n° 92-3413 du précédent conseil en date du 23 juillet 1992 ;

Vu les délibérations du précédent conseil en date des 22 mai et 6 juillet 1995 ;

Vu les délibérations du conseil municipal de Lyon en date des 6 juin 1994, 15 mai 1995 et 8 juillet 1996 ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le nouveau programme des équipements publics de l'opération et notamment son échéancier prévisionnel de réalisation,

b) - la transformation de l'avance de trésorerie, versée par la Communauté urbaine, en participation à l'équilibre du bilan,

c) - le bilan prévisionnel modificatif, tel que décrit ci-dessus.

2° - Accepte la prise en charge :

a) - d'une participation supplémentaire à la réalisation du programme des équipements publics de 1 077 076 F HT,

b) - d'une participation à l'équilibre du bilan de 27 186 000 F HT.

Ces participations sont à verser en fin de concession, soit sur l'exercice 1999.

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