Séance publique du 12 juillet 2004

Délibération n° 2004-2013

commission principale :	déplacements et urbanisme
commune (s) :	Villeurbanne
objet :	**ZAC Tonkin II - Prorogation de la concession - Approbation du nouveau bilan prévisionnel et de l'augmentation de la rémunération de l'aménageur - Convention publique d'aménagement (CPA) - Avenant n° 6**
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 10 juillet 2000, le conseil de Communauté a approuvé la modification du dossier de réalisation de la ZAC Tonkin II pour répondre à l'évolution des objectifs d'aménagement que la longévité de l'opération rendait inévitable et inscrire à son bilan la requalification des espaces privés soumis à servitude d'usage public.

En effet, ces espaces, pour partie sur dalles, d'une superficie approximative de six hectares se sont fort dégradés et nécessitent une intervention lourde qui dépasse le simple entretien assuré par la commune de Villeurbanne depuis 1988.

Un long processus de concertation a été mis en place avec tous les habitants, associations et comités de quartier.

Les principales orientations qui en résultent visent à :

- maintenir le principe de la servitude d'usage public,
- affirmer la vocation piétonnière du quartier secteur dalles et au-delà,
- répondre à la diversité des usages et des pratiques,
- réaffirmer la centralité du centre commercial des Samouraïs et préparer les conditions de sa future requalification,
- développer un schéma directeur d'aménagement des espaces publics et des espaces sur dalles soumis à servitude d'usage public,
- trouver des solutions à chacun des secteurs à requalifier,
- définir des modes de gestion adaptés.

Le préprogramme établi en accord avec tous les partenaires concernés définit :

- les attentes et les orientations des collectivités,
- les périmètres d'intervention et les secteurs opérationnels de requalification,
- les éléments de programmation,
- les actions susceptibles de répondre aux attentes et aux demandes issues de la concertation,
- l'enveloppe budgétaire et le coût prévisionnel des travaux,
- les principes de l'échéancier de l'opération.

Le coût d'objectif de la requalification des dalles est de 4,260 M€ HT.

Le planning prévisionnel d'aménagement de ces espaces s'étend sur une durée de trois années.

La concession arrivant à terme le 5 mars 2006, il convient de proroger cette dernière de deux ans, soit jusqu'au 5 mars 2008.

Pour répondre à cet objectif d'achèvement dans les trois années à venir, la SERL envisage de renforcer son équipe opérationnelle.

Ce renforcement des moyens devrait permettre également de faire face aux nouvelles charges opérationnelles qui résultent de :

- la nécessité d'engager de nouvelles études pour fiabiliser les actions prévues au programme d'équipements publics de la ZAC, de type étude de cadrage lumière et de signalétique urbaine,
- prendre en compte les transformations du quartier et les nouvelles attentes des habitants,
- mettre à jour les données topographiques, notamment sur support numérique,
- parfaire la concertation au niveau du programme définitif et des projets par zone opérationnelle,
- mettre en place un cadre d'intervention avec les propriétaires privés,
- assister le groupe de travail qui sera chargé de réexaminer la convention de gestion des espaces sur dalles.

La SERL sollicite pour le renforcement de son équipe et les études complémentaires une augmentation de sa rémunération de 311 029 € HT à laquelle il convient d'ajouter une indexation de la rémunération à hauteur de 72 258 € HT.

Le nouveau bilan prévisionnel établi sur ces bases s'élève à 78 625 000 € HT en dépenses et à 93 350 000 € HT en recettes, sachant que 12 527 000 € HT de cet excédent prévisionnel ont déjà été reversés à la Communauté urbaine.

Postes	Dernier bilan approuvé le 10 juillet 2000 (en M€ HT)	Nouveau bilan (en M€ HT)	Ecart
Dépenses			
études	1 848	1 996	+ 148
foncier	22 716	22 720	+ 4
travaux	32 168	32 221	+ 53
frais de gestion	8 273	8 570	+ 297
aménageur	3 245	3 628	+ 383
frais financiers	6 053	6 027	- 26
TVA irrécupérable	3 331	3 463	+ 132
total	**77 633**	**78 625**	**+ 992**
Recettes			
cessions	44 509	44 432	- 77
participations	12 814	12 814	0
baux et produits divers	32 829	36 104	+ 3 275
total	**90 152**	**93 350**	**+ 3 198**
solde	*12 519*	*14 725*	*+ 2 206*

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 10 mai 2004 et du Bureau restreint le 24 mai 2004 ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération en date du 10 juillet 2000 ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le bilan financier prévisionnel modificatif de la ZAC du Tonkin II à Villeurbanne,
b) - l'augmentation de la rémunération de l'aménageur pour un montant de 383 287 € HT,
c) - la prorogation de la concession pour une durée de deux ans,
d) - l'avenant n° 6 à la concession.

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

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