

Séance publique du 11 juillet 2005

Délibération n° 2005-2827

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 9°

objet : **ZAC Nord du quartier de l'Industrie - Approbation du bilan financier révisé et de l'avenant n°1 à la convention publique d'aménagement (CPA)**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 22 juin 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération en date du 27 mars 2000, le conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Nord du quartier de l'Industrie à Lyon 9°. L'approbation du dossier de réalisation de cette ZAC, la passation d'une CPA avec la SERL ainsi que le projet du programme des équipements publics (PEP) prévus dans le cadre de cette opération d'aménagement ont, quant à eux, été entérinés lors de la séance du conseil de Communauté le 4 novembre 2002.

Le bilan prévisionnel de l'opération approuvé le 4 novembre 2002 s'équilibrait en dépenses et en recettes à hauteur de 46 334 000 € TTC, avec une participation du concédant en numéraire pour un montant de 29 721 000 € TTC, qui était versée selon l'échéancier suivant :

Année	2006	2007	2008	2009
Participations de la Communauté urbaine (en € TTC)	7 430 250	7 430 250	7 430 250	7 430 250

Par délibération en date du 29 mars 2004, le conseil de Communauté a approuvé le plan d'occupation des sols (POS) modifié, qui intègre les emplacements réservés relatifs aux équipements publics prévus dans le cadre de l'opération de ZAC Nord du quartier de l'Industrie, et ce conformément à l'article L 123-3 du code de l'urbanisme qui dispose que, dans les ZAC, le plan local d'urbanisme (PLU) précise la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'enquête publique relative au projet de POS modifié n'a fait l'objet d'aucune observation concernant le projet de PEP de la ZAC Nord du quartier de l'Industrie à Lyon 9°.

L'article R 311-8 du code de l'urbanisme prévoit que l'assemblée délibérante compétente approuve le PEP prévu dans la ZAC.

En conséquence, le conseil de Communauté s'est prononcé favorablement en date du 10 mai 2004 sur l'approbation du PEP de la ZAC Nord du quartier de l'Industrie à Lyon 9°.

A ce jour, les travaux d'aménagement n'ont pas véritablement avancé, ils se heurtent à l'absence de déclaration d'utilité publique (DUP), permettant la libération des fonciers nécessaires à l'aménagement des espaces publics ou à la commercialisation et à la réalisation des programmes immobiliers de logements ou de bureaux. Le dossier de DUP devrait être déposé au cours du second semestre 2005 auprès des services de la préfecture.

En outre, la présence récurrente de pollution sur les terrains privés retarde la régularisation des acquisitions par l'aménageur. Les propriétaires sont invités à diligenter des études détaillées des risques (EDR), allongeant les délais de négociations. Ces mêmes contraintes pèsent sur les terrains communautaires encore occupés. Des analyses précises sont en cours. Leurs conclusions permettront prochainement d'appréhender les réels impacts sur les aménagements et les destinations des terrains envisagés ainsi que les coûts relatifs à la dépollution.

Par ailleurs, l'absence d'information précise sur les perspectives de relocalisation du site de la direction départementale de l'équipement (DDE) contribue à ralentir l'avancement de cette opération d'aménagement.

En revanche, il est proposé d'introduire une réévaluation des prix de cession compte tenu du contexte immobilier. Il est toutefois prévu de provisionner une éventuelle décote dans l'hypothèse d'un renversement de la tendance actuelle.

Il est donc proposé dans le cadre de l'avenant n°1 à la CPA, objet du présent rapport de prendre en considération l'avancement de l'opération, la problématique de la pollution, les évolutions enregistrées dans le contexte immobilier, son décalage et son allongement, le nouveau bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 53 676 000 € TTC, avec une participation du concédant en numéraire pour un montant inchangé de 29 721 000 € TTC, avec le nouvel échéancier des participations qui s'établit selon la répartition suivante :

Année	2006	2007	2008	2009	2010	2011
participations de la Communauté urbaine (en € TTC)	4 784 000	2 934 300	7 430 700	7 430 700		7 141 300

Enfin et à titre de comparaison, il est rappelé les principaux postes dans le bilan prévisionnel approuvé le 4 novembre 2004 ainsi que dans le nouveau bilan prévisionnel modifié qui vous est proposé ce jour :

Libellé	Bilan initial prévisionnel approuvé	Bilan prévisionnel modifié
Dépenses (en € HT)		
études générales foncier	690 18 111	728 17 189
travaux	13 225	22 782 dont provision pour valorisation et dépollution
frais généraux	1 485	1 755
rémunération aménageur	1 237	1 275
frais financiers	3 223	1 151
Recettes (en € HT)		
cessions charges foncières	13 120	20 030
participations Communauté urbaine	24 850	24 850

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE**1° - Approuve :**

a) - le bilan prévisionnel modificatif de la ZAC Nord du quartier de l'Industrie à Lyon 9°, intégrant la nouvelle répartition de la participation à verser par la Communauté urbaine,

b) - la prorogation de la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2011.

2° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant n° 1 à la convention publique d'aménagement passée avec la SERL.

3° - La dépense correspondante sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2007 à 2011 - compte 657 210 - fonction 824 - opération 0305.

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