Séance publique du 21 janvier 2003

Délibération n° 2003-0959

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Tassin la Demi Lune

objet : **Future ZAC du Centre - Montage financier - Etudes d'avant-projet des aménagements d'espaces publics - Individualisation d'autorisation de programme partielle**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 31 décembre 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Ce rapport propose le montage opérationnel élaboré pour le projet de ZAC du Centre à Tassin la Demi Lune et de ses équipements publics, définit les enjeux financiers pour la Communauté urbaine, soit une charge d'environ 21 M€ TTC et individualise une autorisation de programme partielle de 55 000 € pour les études d'avant-projet des aménagements d'espaces publics et des VRD, études qui doivent permettre de préciser les diverses participations aux bilans financiers de la ZAC et des travaux primaires.

Le conseil de Communauté, lors de sa séance du 10 juin 2002, a inscrit le projet de ZAC du Centre à Tassin la Demi Lune à la programmation pluriannuelle d'investissement 2002-2007.

Cette opération d'une superficie totale de 4,7 hectares vise à la construction d'environ 240 logements, dont 20 % seront à occupation sociale, et de 9 500 mètres carrés de surface hors œuvre nette de commerces.

Les objectifs poursuivis visent à :

- densifier et diversifier la trame urbaine,
- favoriser la recomposition d'îlots urbains,
- renforcer l'attractivité et le rayonnement du centre,
- améliorer la qualité de vie dans le centre.

Les constructions seront accompagnées d'un important projet de restructuration des espaces publics qui a fait l'objet d'un concours de maîtrise d'œuvre dont le lauréat, le groupement Hannetel-Sodeteg-Cosil, a été désigné lors de la séance du conseil le 26 février 2001.

La future ZAC du Centre

Afin de tenir compte des usages de chacun des sous-espaces de ce projet, il a été défini que l'aménagement de la place Pérabut et de l'avenue Général Leclerc dévoyée serait inscrit au titre des équipements primaires de la ZAC et resterait sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine ; un mandat pourrait être confié à la SERL concernant la réalisation de ces ouvrages qui fera l'objet d'une délibération ultérieure.

Le montant de cet aménagement primaire est estimé à 3 521 000 € HT auquel il convient d'ajouter 150 000 € HT environ de rémunération du mandataire, soit un total de 3 671 000 € HT s'échelonnant de 2003 à 2008.

Le mail reliant l'avenue Général Leclerc à l'avenue de la République, ainsi que la voie nouvelle à créer entre l'avenue Charles de Gaulle et l'avenue de Lauterbourg, seront inscrits au titre des équipements secondaires de la ZAC et seront placés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur dans le cadre de la convention publique d'aménagement à intervenir.

Les études de faisabilité de la future ZAC du Centre, dont les objectifs et le programme ont été rappelés en préambule, font apparaître un bilan prévisionnel d'opération s'équilibrant en dépenses et en recettes à 19,135 M€ HT.

La Communauté urbaine a engagé depuis quelques années des acquisitions foncières en prévision de cette opération qui seraient cédées à l'opérateur pour un montant d'environ 1,8 M€ HT.

Ce bilan prévisionnel fait apparaître des participations des collectivités locales à hauteur de 11 M€ HT.

La commune de Tassin la Demi Lune apporterait à l'opération le foncier dont elle est actuellement propriétaire pour un montant de 610 000 € HT qui viendrait en déduction des participations qu'elle serait amenée à verser à l'opérateur.

La part de la Commune à ces participations sera déterminée à l'issue des études d'avant-projet des espaces publics en fonction des travaux réalisés par l'opérateur et relevant des compétences de la Commune.

En outre, la Communauté urbaine rachèterait en fin d'opération une partie des espaces publics réalisés au titre du secondaire pour une somme de 3 039 000 € HT.

Les participations de la Communauté urbaine à l'opération de ZAC seraient versées à compter de l'exercice 2008.

Les engagements financiers de la Communauté urbaine pour l'ensemble de l'opération peuvent donc être estimés à :

- mandat de travaux sur primaire (compris rémunération)	3 671 000 €
- participation au bilan de ZAC (de 2008 à 2012)*	11 000 000 €
- rachat de foncier valorisé (fin d'opération, soit 2012)	3 039 000 €
- engagements financiers HT	17 710 000 €
- TVA 19,60 %	3 471 160 €
- engagements financiers TTC	21 181 160 €

* la participation communale qui sera définie à la suite des études d'avant-projet, au-delà des 610 000 € d'apport foncier, viendrait en déduction du montant de cette ligne.

La charge financière pour la Communauté urbaine s'échelonnerait :

- de 2003 à 2008 pour le primaire sous mandat,
- de 2008 à 2012 pour les participations à l'équilibre du bilan de la ZAC,
- en 2012 pour le rachat du foncier valorisé.

Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC du Centre ainsi que la convention publique d'aménagement devraient être présentés à l'approbation du conseil de Communauté à la mi-2003.

L'individualisation d'autorisation de programme partielle

Les travaux inclus dans le marché de maîtrise d'œuvre actuel et relevant des équipements primaires représentent un montant total estimé de 1 971 898,34 € TTC (valeur novembre 2000) pour un coût d'honoraires de 247 745,71 € TTC (valeur novembre 2000).

Afin de poursuivre les études de maîtrise d'œuvre sur l'ensemble des aménagements d'espaces publics par anticipation de la future convention publique d'aménagement de la ZAC et du mandat de travaux pour le primaire, il est proposé que la Communauté urbaine engage sous sa maîtrise d'ouvrages les études d'avant-projet. Ces études représentent un montant de 43 714,33 € HT, soit 52 282,34 € TTC (valeur novembre 2000).

Ces études d'avant-projet permettront en outre de détailler les coûts des ouvrages relevant de la compétence de la commune de Tassin la Demi Lune - éclairage public, espaces verts, fontainerie et électrification du marché forain - et qui serviront de base aux participations financières de la Commune à l'opération.

Il convient donc de prévoir une individualisation d'autorisation de programme partielle de 55 000 €.

Par ailleurs, il convient d'engager l'étude d'impact afin de compléter le dossier de création-réalisation de la future ZAC. Cette même étude sera nécessaire à la déclaration d'utilité publique permettant les acquisitions foncières et à l'enquête publique relative aux travaux d'aménagement des espaces publics.

Enfin, il sera nécessaire de prévoir, en 2003, des crédits relatifs à la concertation et à l'information des habitants. Ces deux dernières dépenses relèvent du budget de fonctionnement.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme lors de sa réunion le 14 octobre 2002 et du bureau restreint le 9 décembre 2002 ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération n° 2002-0623 en date du 10 juin 2002 et celle en date du 26 février 2001 ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve le projet d'aménagement du centre de Tassin la Demi Lune et le montage financier de la future ZAC du Centre et des travaux primaires correspondants.

2° - L'opération inscrite à la programmation pluriannuelle d'investissement 2002-2007 fera l'objet d'une individualisation de l'autorisation de programme globale urbanisme et espaces publics pour un montant de 55 000 € en dépenses pour la réalisation des études d'avant-projet des VRD et aménagements d'espaces publics à prévoir en crédits de paiement sur l'exercice 2003.

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