

Le Conseil,

Vu le rapport du 3 avril 1997, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Lors de la séance du 27 juin 1988, le conseil de communauté a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC "Perrache-Quai de Saône" et en a confié l'aménagement à la SERL.

Par délibération en date du 24 septembre 1990, il a approuvé les modifications du programme des équipements publics (PEP) et des modalités de financement ainsi que la mise en place d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) sur le périmètre de la ZAC. Ces modifications visaient essentiellement à introduire une partie du financement du parc des berges dans le PEP de la ZAC.

Une première tranche de ce parc a été réalisée entre 1990 et 1994.

En 1994, le constat suivant était fait :

- impossibilité d'acquérir les terrains dans lesquels l'opération est basée : la restructuration des implantations du dépôt des TCL et des services administratifs de la police tarde, ne permettant pas la libération des tènements concernés, le terrain GDF fait l'objet d'un arrêté préfectoral lié à la pollution de son sous-sol ;
- le bilan financier prévisionnel de la ZAC n'est pas en accord avec le marché immobilier du moment. Les charges foncières attendues sont à revoir à la baisse ;
- le montant des participations à la charge des constructeurs dans le cadre du PAE est beaucoup trop élevé ;
- l'équilibre de l'opération est de plus en plus incertain.

Devant ce constat, le bilan de la ZAC est remis à jour. La réduction du PEP ainsi que celle du régime de participation et la modification des modalités prévisionnelles de financement ont été validées par délibération en date du 24 octobre 1994.

La deuxième tranche du parc des berges est alors exclue du PEP de la ZAC. La première tranche réalisée est entièrement financée comme travaux primaires par une participation communautaire de 17 225 000 F HT.

Aujourd'hui, apparaît l'opportunité d'acquérir une partie du terrain GDF. En collaboration avec les services de la direction régionale de l'industrie et de la recherche, le montage suivant est proposé :

- la partie avant du terrain, en bordure du quai Rambaud, sera acquise par l'aménageur et fera l'objet d'une opération immobilière de 10 000 mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON). En contrepartie, les terres excavées nécessaires aux constructions seront dépolluées par le propriétaire actuel ;
- la partie arrière du terrain, restant propriété de GDF, ne sera pas dépolluée et continuera à faire l'objet de l'arrêté préfectoral. Cette parcelle ne pourra pas recevoir de construction tant qu'une opération de dépollution ne sera pas envisagée. Il est précisé que la pollution actuelle maintenue dans son état ne présente pas de risque.

Ce montage sera définitif lorsqu'il aura reçu l'accord officiel du préfet du Rhône.

Le programme réalisable sur le tènement GDF sera donc réduit. Seulement 10 000 mètres carrés de SHON sont envisageables au lieu des 30 000 prévus au programme initial.

Afin de saisir cette opportunité, il convient de réactiver l'opération et, notamment, de mettre à jour le bilan financier. Compte tenu de la diminution de programme sur le terrain GDF et de la valeur des charges foncières dans le secteur, il s'avère nécessaire d'adapter le montant des charges foncières attendues.

La modification de cette opération ne remet pas en cause les réflexions engagées pour le secteur du confluent.

En contrepartie, il est proposé de revoir le PEP :

- l'arrière du terrain GDF n'étant plus constructible, la rue de desserte prévue n'a plus de raison d'être ;
- la ville de Lyon ne souhaite plus le maintien des locaux sociaux et pour la petite enfance compte tenu de la réduction du programme et de l'incertitude liée à sa réalisation.

En conséquence, le nouveau PEP proposé comprendrait les éléments suivants :

- *les équipements déjà réalisés :*

- . le collège réalisé par le département du Rhône en 1988,
- . le gymnase réalisé par la Communauté urbaine en 1990,
- . l'aménagement paysager correspondant à la première tranche du parc promenade ainsi que l'espace entre le quai Rambaud et la gendarmerie réalisés tous deux entre 1990 et 1994 ;

- *les aménagements restant à réaliser et réactualisés :*

- . la réfection des rues Bichat et Seguin ainsi que du cours Suchet,
- . le prolongement du cours Bayard, entre le quai Rambaud et le tènement SNCF, le long de la parcelle GDF,
- . le traitement de l'espace libéré en retrait d'alignement du terrain GDF, le long du quai Rambaud,
- . la création des réseaux divers ainsi que l'éclairage public correspondant aux nouvelles voiries.

Afin que les propriétaires des tènements situés dans la ZAC, qui s'engagent à réaliser des programmes conformes aux objectifs approuvés dans le dossier de réalisation, participent au financement du PEP, il est proposé de maintenir le PAE sur l'ensemble de la ZAC.

Le bilan prévisionnel de l'opération qui vous est présenté s'équilibre, en dépenses et en recettes, à 85 821 000 F HT, moyennant une participation prévisionnelle de 9 028 000 F HT; le détail de la participation est le suivant :

- participation d'équilibre prévue au bilan modificatif de 1994 déjà versée en 1996	2 500 000 F HT
- participation d'équilibre prévue au bilan modificatif de 1994 restant à verser en 2000	900 000 F HT
- participation d'équilibre complémentaire de l'opération à verser entre 2001 et 2003	5 628 000 F HT

Cette participation d'équilibre complémentaire est conforme à celle présentée au conseil de communauté lors du rapport annuel aux collectivités de l'année 1995 des opérations d'aménagement concédées.

Par ailleurs, la Communauté devra régulariser l'acquisition du terrain aménagé devant la gendarmerie, pour un montant prévisible de 1 700 000 F HT. Cette acquisition sera réalisée lorsque les négociations avec le propriétaire actuel auront abouti.

Le conseil municipal de Lyon doit délibérer le 24 mars 1997 sur ce dossier ;

B - Propose de délibérer en conséquence ;

Vu le présent dossier ;

Vu la délibération d'un précédent conseil en date du 27 juin 1988 ;

Vu les délibérations du précédent conseil en date des 24 septembre 1990 et 24 octobre 1994 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Lyon en date du 24 mars 1997 ;

Vu l'article L 332-9 du code de l'urbanisme ;

Où l'avis de ses commissions urbanisme, habitat et développement social et finances et programmation ;

DELIBERE

1° - Emet un avis favorable au dossier modificatif de la ZAC "Perrache-Quai de Saône", comprenant la modification du PEP, des modalités prévisionnelles de financement et celle du montant du régime de participation.

2° - Dit que la présente ZAC "Perrache-Quai de Saône" vaut programme d'aménagement d'ensemble (PAE) au sens de l'article L 332-9 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

a) - le périmètre est celui de la ZAC,

b) - le programme des équipements publics mis à la charge des constructeurs au titre du PAE correspond à la partie du PEP financé par l'opération de ZAC, c'est-à-dire essentiellement les travaux d'aménagement de voirie et d'espaces publics, y compris honoraires et frais annexes, excepté la première tranche du parc des berges, à savoir :

- travaux de voirie et plantations	5 719 000 F
- aménagement paysager GDF	792 000 F
- aménagement paysager gendarmerie	2 382 000 F
- alimentation en électricité	792 000 F
- études	1 006 000 F
- frais généraux	1 000 000 F
- honoraires	968 500 F
- frais financier	2 000 000 F
- total	<u>14 659 500 F</u>

c) - ce programme sera réalisé conformément à l'échéancier prévisionnel de l'opération qui en fixe le terme en 2005,

d) - la part des dépenses de ces équipements mise à la charge des constructeurs est de 12 %. Cela correspond au ratio entre la SHON attendue sur les terrains qui ne seront pas acquis par la SERL et la SHON attendue sur la totalité des terrains de la ZAC,

e) - cette part de dépenses sera répartie entre les diverses catégories de constructions selon la pondération suivante :

- logements du secteur aidé (actuellement PAP et PLA)	1/3
- logements des autres secteurs (PC, libres, etc.)	1
- entrepôts, hangars, activités artisanales ou industrielles	2/5
- bureaux, commerces, services	1
- équipements publics	0
- autres constructions	1

f) - le montant de la participation de base, à la valeur de mars 1997, est de 265 F par mètre carré de SHON,

g) - cette participation sera réactualisée par la formule :

$$P = P_0 \times TP/TP_0$$

où

P₀ est le montant de la participation, valeur mars 1997,

TP est le dernier indice TP₀₁ connu à la date de délivrance de l'autorisation de construire,

TP0 est l'indice TP01, valeur mars 1997,

h) - l'échéancier de paiement sera la suivant :

- 50 % à la déclaration d'ouverture de chantier,
- 50 % au plus tard 12 mois après la déclaration d'ouverture de chantier,

i) - les participations seront perçues par la communauté urbaine de Lyon et reversées au bilan de la ZAC.

3° - Les recettes du PAE et leur reversement au bilan de la ZAC seront inscrits au budget de la Communauté urbaine sur les exercices futurs.

4° - Accepte le principe du versement d'une participation d'équilibre au bilan de l'opération d'un montant de 6 528 000 F HT et d'en effectuer le versement suivant :

- 900 000 F HT correspondant au versement restant à effectuer de la participation prévue au précédent dossier, à réaliser en 2000,
- 5 628 000 F HT selon l'échéancier prévisionnel du présent dossier.

5° - Proroge la concession de l'aménagement de la ZAC à la SERL jusqu'au 1er août 2005.

6° - Les dépenses correspondantes seront prélevées sur les crédits à inscrire au budget de la Communauté urbaine sur les exercices futurs.

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