

Séance publique du 21 juin 2005

Délibération n° 2005-2724

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 7°

objet : **ZAC Ilot du Bon Lait - Approbation du dossier de réalisation - Approbation du programme des équipements publics (PEP) - Approbation du bilan financier prévisionnel - Autorisation de signer l'avenant n° 1 à la convention publique d'aménagement (CPA) - Convention de participation des constructeurs au coût des équipements de la ZAC**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 31 mai 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération en date du 29 mars 2004, le Conseil a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Ilot Bon Lait à Lyon 7° et notamment le projet de PEP et ses modalités prévisionnelles de financement avec un bilan prévisionnel évalué à 21 883 000 € HT et une participation d'équilibre prévisionnelle pour la Communauté urbaine évaluée à 6 750 224 € TTC.

L'aménagement de la ZAC, dont la réalisation s'échelonnait de 2005 à 2011, a été confié à la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) par voie de convention publique d'aménagement (CPA) du 7 mai 2004. Jusqu'à l'approbation définitive du programme des équipements publics (PEP), cette mission est limitée à la phase préparatoire à la réalisation et notamment aux études de réalisation.

Le périmètre de la ZAC correspond à celui de l'îlot situé au nord de l'Ecole normale supérieure lettres, d'une superficie totale de plus de huit hectares, délimité par :

- l'avenue Jean Jaurès à l'est,
- la rue Félix Brun à l'ouest,
- la rue Clément Marot au nord et la rue André Bollier au sud.

Les terrains de maîtrise foncière publique correspondent à 3,5 hectares.

Les objectifs poursuivis sur ce périmètre visent à :

- permettre de transformer l'îlot Bon Lait en un quartier de ville accueillant des activités, des logements, des commerces, des services et des équipements,
- poursuivre la requalification des friches urbaines présentes dans ce secteur,
- permettre la création d'équipements publics de proximité à destination des habitants du quartier,
- favoriser le maintien sur le site des entreprises qui le souhaitent en organisant leur cohabitation avec d'autres vocations plus résidentielles,
- développer un maillage viaire cohérent avec la mixité des fonctions pour favoriser le passage du tissu industriel au tissu urbain.

Les orientations de ce projet ont été traduites dans la révision d'urgence du plan d'occupation des sols (POS) approuvée par le conseil de Communauté le 29 mars 2004.

Le programme global de constructions prévoit une capacité constructible totale de 120 300 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) dont :

- 80 000 mètres carrés pour des logements (soit environ 700 logements),
- 31 500 mètres carrés pour des bureaux,
- 8 800 mètres carrés de commerces, activités et équipements.

Les études de réalisation ont permis de préciser le PEP de l'opération qui comprend :

- des infrastructures primaires : travaux de requalification des rues Félix Brun et Clément Marot estimés à 2 492 000 € HT, frais compris, soit 2 980 432 € TTC (dépense d'investissement). Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'un futur mandat de travaux, après consultation. Leur financement a fait l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme approuvée par le conseil de Communauté le 14 mars 2005,

- des infrastructures secondaires (voiries, espaces publics, plantations, assainissement, eau, électricité, gaz et éclairage public), pour un montant de 5 685 000 € HT, frais de maîtrise d'œuvre et aléas compris,

- des superstructures (local petite enfance, relais assistante maternelle), pour un montant de 558 000 € HT,

- une participation financière à l'extension du groupe scolaire Ravier situé place Jean Jaurès, pour un montant de 2 275 000 € HT.

Les études de réalisation ont également permis de préciser le bilan prévisionnel d'aménagement. Celui-ci ne porte que sur les terrains de maîtrise foncière publique et sur un programme de 108 300 mètres carrés de SHON, soit le programme global de construction de 120 300 mètres carrés de SHON réduit de la capacité constructible des terrains Babolat (environ 12 000 mètres carrés de SHON) dont la mutabilité n'est pas envisagée dans la durée prévisionnelle de l'opération.

Le bilan financier prévisionnel s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 23 136 000 € HT, la rémunération prévisionnelle de la SERL s'élève à 1 218 000 € HT, soit 1 456 728 € TTC.

Il prévoit des participations publiques :

- de la Communauté urbaine au titre de son budget de fonctionnement à hauteur de 3 388 000 € TTC s'échelonnant de 2010 à 2011, soit une baisse importante depuis le dossier de création en raison notamment du réajustement du montant des travaux et d'une révision à la hausse du montant des charges foncières et des participations constructeur,

- de la ville de Lyon au titre des ouvrages réalisés pour son compte sur les espaces non mis à la charge de l'opération pour un montant de 377 000 € TTC.

Synthèse du bilan de l'opération			
Dépenses HT		Recettes HT	
études	860 000 €	cessions charges foncières	16 050 000 €
acquisitions foncières	7 975 000 €	participations privées	3 938 000 €
travaux	10 178 000 €	participation Communauté urbaine	2 833 000 €
frais généraux	1 261 000 €	participation ville de Lyon	315 000 €
rémunération aménageur	1 218 000 €		
frais financiers	1 645 000 €		
total des dépenses	23 136 000 €	total des recettes	23 136 000 €

La CPA passée avec la SERL doit faire l'objet d'un avenant n° 1 pour la mention du montant des participations financières du concédant au bilan de l'opération dans son article 8.

Conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, une convention dont un modèle type est soumis à approbation et joint au dossier, sera conclue entre la Communauté urbaine et chaque constructeur dont le terrain n'a pas fait l'objet d'une cession consentie par l'aménageur. Elle précise notamment les conditions dans lesquelles il participe au coût d'équipement de la zone. Ces participations pourront être versées directement à l'aménageur et sont fixées dans la ZAC aux montants suivants, découlant du PEP, par type de construction :

- commerces : 49,5 € HT par mètre carré de SHON,
- bureaux/activités : 55,1 € HT par mètre carré de SHON,
- logements : 84,7 € HT par mètre carré de SHON,
- logement social : 21,3 € HT par mètre carré de SHON.

Ces montants sont établis à partir des estimations du coût des équipements en valeur du 1er trimestre 2005 et seront soumis à indexation.

Le conseil municipal de la ville de Lyon a délibéré favorablement sur ce dossier lors de sa séance du 2 mai 2005 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le dossier de réalisation de la ZAC Ilot Bon Lait à Lyon 7°, son programme des équipements publics et son bilan financier prévisionnel évalué à 23 160 000 € HT,

b) - la convention-type fixant les conditions de participation financière des constructeurs.

2° - Accepte :

a) - l'incorporation dans le domaine public des espaces publics et des voiries futurs de la compétence de la Communauté urbaine,

b) - le versement, par la Communauté urbaine, de la participation d'équilibre prévisionnelle fixée à 3 388 268 TTC selon l'échéancier suivant :

. 1 694 134 € TTC en 2010,

. 1 694 134 € TTC en 2011.

3° - La dépense correspondante sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - exercices 2010 et 2011 - compte 657 210 - fonction 824 - opération 819.

4° - Autorise monsieur le président à signer :

a) - l'avenant n° 1 à la convention publique d'aménagement avec la SERL,

b) - la convention qui fixe les conditions de la participation financière de chaque constructeur dont les terrains ne sont pas cédés par l'aménageur au coût des équipements de la ZAC, en application de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme.

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