Séance publique du 29 mars 2004

Délibération n° 2004-1735

commission principale :	déplacements et urbanisme
commune (s) :	Bron
objet :	**Quartier du Terraillon - Requalification du centre commercial Plein Ciel Bellevue - Avenant à la convention de mandat - Coût et plan de financement**
service :	Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Politique de la ville et renouvellement urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 mars 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain à Bron quartier du Terraillon, l'une des priorités d'action est depuis plusieurs années le maintien de l'activité commerciale dans les deux centres commerciaux Terraillon et Plein Ciel Bellevue.

Un projet global de requalification du centre commercial Plein Ciel Bellevue a été approuvé, il prévoyait :

- en première phase, le recentrage des activités commerciales en façade du centre Plein Ciel Bellevue, par l'acquisition des commerces situés à l'arrière et leur déplacement en façade. Cette opération a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Bron (mandat confié à la SERL). Elle a fait l'objet d'une participation financière de la Communauté urbaine autorisée par délibération du Conseil en date du 26 janvier 1998,

- en deuxième phase, une opération permettant d'aménager et de sécuriser les espaces de proximité des immeubles d'habitation, la requalification de l'activité commerciale regroupée, y compris la démolition des locaux restés vacants à l'arrière de l'espace public, le réaménagement des espaces extérieurs ainsi créés et la requalification des auvents des commerces situés en façade.

Ce projet a été approuvé par le conseil de Communauté du 5 novembre 2001. Le coût global de cette opération était de 1 261 990,28 € TTC et a donné lieu à une individualisation d'autorisation de programme par le Conseil en date du 18 mars 2002. Ce coût se répartissait ainsi :

- marché de maîtrise d'œuvre	104 839,18 € TTC,
- rémunération du mandat SERL	86 059,30 € TTC,
- mandat de travaux SERL	1 071 091,80 € TTC (dont montant des travaux : 911 645,12 € TTC).

Le montage financier était le suivant :

- Etat	236 295,97 €,
- Europe	388 744,99 €,
- Région	228 673,52 €,
- Communauté urbaine	295 463,56 €,
- commune de Bron	45 734,71 €,
- copropriétés	67 077,57 €.

Compte tenu de négociations complexes avec les copropriétés et les commerçants, le montage de cette opération s'est poursuivi de 2001 à 2003. De ce fait, il s'avère qu'après lancement des appels d'offres et retour d'une partie des offres infructueuses en 2003, le nouveau montant des travaux est aujourd'hui estimé à 1 527 000 € TTC.

Cette évolution financière majeure correspond à un écart de 515 050 € HT (616 000 € TTC) pour les travaux par rapport au montant délibéré en novembre 2001.

Elle est essentiellement due à :

- une augmentation du coût de la construction qui s'est répercutée sur les prix proposés par les entreprises lors de l'appel d'offres,

- la prise en compte dans l'opération de différentes demandes complémentaires émanant des copropriétaires (clôtures, cheminements, etc.)

- une complexité technique certaine, eu égard à une intervention sur une dalle commune à deux copropriétés couvrant des garages privés et nécessitant un renforcement des prestations par rapport aux hypothèses techniques initiales.

Ceci amène aujourd'hui à proposer une nouvelle délibération présentant un surcoût de l'opération d'un montant de 642 353 € HT, soit 768 254 TTC se décomposant de la façon suivante :

- surcoût du mandat	
. travaux	616 000 € TTC,
. poste imprévus	25 000 € TTC,
- réactualisation du mandat de la SERL	59 800 € TTC,
- études complémentaires	67 454 € TTC.

Dans ce cadre, le nouveau montant de l'opération s'élèverait à 2 030 244,28 € TTC dont la répartition financière est la suivante :

- mandat de travaux SERL	1 712 091,80 €,
- rémunération de la SERL	145 859,30 €,
- marché de maîtrise d'œuvre	104 839,18 €,
- études complémentaires	67 454,00 €.

Un avenant à la convention de mandat passée avec la SERL portant le montant du mandat de travaux de 1 071 091,80 € TTC à 1 712 091,80 € TTC et le montant de la rémunération du mandataire de 86 059,30 € TTC à 145 859,30 € TTC est proposé.

Un avenant au marché de maîtrise d'œuvre, confié à monsieur Bruno Dumetier, pour assurer la maîtrise d'œuvre de l'ensemble des travaux est également proposé, ce qui porterait le coût de la maîtrise d'œuvre à 172 293,13 € TTC. La commission permanente d'appel d'offres a donné un avis favorable à la conclusion de cet avenant le 27 février 2004.

En complément, le montage financier est prévu avec une participation supplémentaire de la commune de Bron de 25 000 € et de l'Etat de 134 704 €. En conséquence, le nouveau montage financier s'établirait comme suit :

- Etat	371 000,00 €,
- Europe	388 744,99 €,
- Région	228 673,52 €,
- Communauté urbaine	904 013,41 €,
- commune de Bron	70 734,71 €,
- copropriétés	67 077,57 €.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable et motivé du pôle urbanisme le 2 février 2004 et du bureau restreint le 16 février 2004 ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations n° 1998-2423, n° 2001-0270 et n° 2002-0523 respectivement en date des 26 janvier 1998, 5 novembre 2001 et 18 mars 2002 ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve le nouveau coût prévisionnel de l'opération de requalification du centre commercial Plein Ciel Bellevue à hauteur de 2 030 244,20 € TTC dont la répartition financière est la suivante :

- mandat de travaux SERL	1 712 091,80 €
- rémunération de la SERL	145 859,30 €
- marché de maîtrise d'œuvre	104 839,18 €
- études complémentaires	67 454,00 €

Le nouveau montage financier s'établit comme suit :

- Etat	371 000,00 €
- Europe	388 744,99 €
- Région	228 673,52 €
- Communauté urbaine	904 013,41 €
- commune de Bron	70 734,71 €
- copropriétés Plein Ciel et Bellevue	67 077,57 €

Le surcoût financier de l'opération d'un montant de 768 254,00 € TTC se répartit de la façon suivante :

- Communauté urbaine	608 550,00 €
- commune de Bron	25 000,00 €
- Etat	134 704,00 €

2° - Autorise monsieur le président à :

a) - signer l'avenant à la convention de mandat passée avec la SERL portant le montant du mandat de travaux à 1 712 091,80 € TTC et le montant de la rémunération du mandataire à 145 859,30 € TTC,

b) - solliciter une subvention de l'Etat complémentaire au taux maximum pour un montant de 134 704 € soit au total une subvention de 371 000 €,

c) - signer les conventions de participations financières avec la commune de Bron et les copropriétés Plein Ciel et Bellevue prévoyant :

. les modalités d'intervention de la Communauté urbaine pour la réalisation des ouvrages pour le compte de tiers, notamment le principe de remise des ouvrages réalisés, de leur entretien et de leur gestion,

. leur participation financière respective.

3° - L'autorisation de programme individualisée le 18 mars 2002 sur l'opération n° 0047 - Bron DSU Terraillon : centre commercial Plein Ciel Bellevue, est révisée pour un montant supplémentaire de 768 254 € en dépenses et 159 704 € en recettes, selon l'échéancier prévisionnel de crédits de paiement suivant :

- pour les dépenses :

. 77 000 € en 2004,
. 691 254 € en 2005,

- pour les recettes :

. 159 704 € en 2005.

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