

Séance publique du 26 janvier 2004

Délibération n° 2004-1632

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Tassin la Demi Lune

objet : **ZAC du Centre - Approbation du dossier de réalisation, du projet de programme des équipements publics (PEP) et du bilan financier prévisionnel - Convention publique d'aménagement - Individualisation d'autorisation de programme**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 7 janvier 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté a approuvé par délibération n° 2003-1280 en date du 7 juillet 2003 le dossier de création de la ZAC du Centre à Tassin la Demi Lune.

Cette opération, qui couvre une superficie de 4,70 hectares, vise à la restructuration du centre-ville de Tassin la Demi Lune en offrant des espaces publics de qualité, en optimisant et en diversifiant la trame urbaine, et en renforçant l'attractivité commerciale. Une modification du plan d'occupation des sols (POS) est envisagée pour permettre la réalisation du projet.

Le programme de construction est estimé à 37 300 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) répartis entre :

- 27 800 mètres carrés de logements dont 20 % environ à vocation sociale,
- 9 500 mètres carrés de commerces, d'activités tertiaires ou artisanales dont une moyenne surface alimentaire d'environ 1 500 mètres carrés de surface de vente.

Le projet de programme des équipements publics (PEP) de la ZAC prévoit la réalisation :

- des voies permettant la recomposition des îlots et ouvrant les terrains à l'urbanisation-mail, dévoiement de l'avenue du Maréchal Leclerc, voie de liaison entre l'avenue Charles de Gaulle et la rue Lauterbourg, voie de liaison entre le mail et l'avenue Charles de Gaulle,

- la restructuration et l'extension de la place Hippolyte Pérabut,

pour un montant global estimé à 7 236 000 € HT de travaux et d'honoraires, soit 8 654 256 € TTC.

La réalisation de cette opération s'échelonnerait de 2004 à 2012. Elle serait confiée à la SERL, en application de l'article R 311-6-2° du code de l'urbanisme, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

Il est rappelé que les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE). Aussi, afin que les propriétaires qui n'acquièrent pas leur terrain de l'aménageur, participent au financement des équipements publics, il est prévu, selon l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, qu'ils signent avec la Communauté urbaine une convention de participation. Chaque convention fera l'objet d'une délibération du conseil de Communauté. La participation pourra être directement perçue par l'aménageur.

Conformément à l'article R 311-8 du code de l'urbanisme, le projet de programme des équipements publics fera l'objet d'une approbation définitive ultérieurement et notamment après l'approbation de la modification du POS.

Le bilan financier prévisionnel s'équilibre en dépenses et en recettes à 25 482 000 € HT ; la rémunération prévisionnelle de la SERL s'élève à 1 067 000 €.

Il prévoit des participations :

- de la Communauté urbaine :

a) - au titre de son budget de fonctionnement à hauteur de 11 003 200 € TTC s'échelonnant de 2008 à 2011,

b) - au titre de son budget d'investissement correspondant à la réalisation de la restructuration-extension de la place Hippolyte Péragnet pour un montant de 3 590 364 € TTC ;

- de la commune de Tassin la Demi Lune :

a) - au titre de la compensation de la cession de son foncier à l'opération pour un montant de 729 560 € TTC,

b) - au titre des ouvrages réalisés pour son compte sur les espaces non mis à la charge de l'opération pour un montant de 675 740 € TTC.

La Communauté urbaine se portera, en outre, acquéreur du mail à réaliser dans le cadre de l'opération pour un montant de 6 663 280 € TTC correspondant à la valeur du foncier, des études et des travaux.

Synthèse du bilan de l'opération			
Dépenses HT (en €)		Recettes HT (en €)	
études générales	254 000	cessions espaces publics à la Communauté urbaine	6 040 000
acquisitions foncières	12 042 000	cession charges foncières	5 537 000
travaux	8 174 000	participations privées	450 000
frais généraux	710 000	participation de la Communauté urbaine - équilibre	9 200 000
rémunération aménageur	1 067 000	participation de la Communauté urbaine - travaux	3 079 000
frais financiers	3 235 000	participation de la Commune - travaux	565 000
		participation de la Commune - foncier	610 000
total	25 482 000	total	25 482 000

Vu ledit dossier ;

Vu les articles L 311-4, L 311-5, L 311-6, R 311-6-2° et R 311-8 du code de l'urbanisme ;

Vu sa délibération n° 2003-1280 en date du 7 juillet 2003 ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE**1° - Approuve :**

a) - le dossier de réalisation de la ZAC du Centre à Tassin la Demi Lune ainsi que du projet de programme d'équipements publics, et ses modalités prévisionnelles de financement prévoyant un bilan prévisionnel évalué à 25 482 000 € HT,

b) - le principe d'une remise par l'aménageur à la Communauté urbaine, à titre onéreux, du futur mail et de son assiette foncière pour un montant de 6 663 280 € TTC,

c) - le versement par la Communauté urbaine de la participation d'équilibre prévisionnelle fixée à 11 003 200 € TTC selon l'échéancier suivant :

- 2 750 800 € TTC en 2008,
- 2 750 800 € TTC en 2009,
- 2 750 800 € TTC en 2010,
- 2 750 800 € TTC en 2011.

2° - Décide la réalisation de l'ensemble du programme dans le cadre d'une convention publique d'aménagement confiée à la SERL.

3° - La dépense correspondante sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2008 et suivants - compte 657 210 - fonction 824 - opération n° 0531.

4° - Cette opération fera l'objet d'une individualisation de l'autorisation de programme globale urbanisme et espaces publics, pour un montant de 10 253 644 € TTC en dépenses, correspondant :

a) - aux études, aux travaux et au foncier nécessaires à la réalisation de la restructuration-extension de la place Hippolyte Pérégut, pour un montant de 3 590 364 € TTC, selon l'échéancier prévisionnel de crédits de paiement suivant :

- 1 029 255 € TTC en 2006,
- 232 868 € TTC en 2007,
- 1 531 849 € TTC en 2008,
- 796 392 € TTC en 2009,

b) - au rachat des études, du foncier et des travaux du mail en fin d'opération, pour un montant de 6 663 280 € TTC à prévoir en dépenses sur 2012.

5° - Autorise monsieur le président à signer la convention publique d'aménagement à intervenir avec la SERL en application des articles L 311-5, L 311-6 et R 311-6-2° du code de l'urbanisme.

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