

Séance publique du 10 octobre 2006

Délibération n° 2006-3639

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Meyzieu - Jonage

objet : **ZAC des Gaulnes - Approbation d'un bilan modificatif, d'un échéancier de versement de participation et de l'avenant n° 3 à la convention d'aménagement - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 20 septembre 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

L'offre en matière de zones industrielles (ZI) et de parcs d'activités est actuellement faible sur le territoire de la Communauté urbaine. La ZAC des Gaulnes permet de répondre à une demande relativement importante en la matière et jusqu'à présent peu satisfaite.

Le choix du site des Gaulnes repose sur le dynamisme de la ZI actuelle qui est prête à se développer, sur sa localisation privilégiée entre l'agglomération lyonnaise et l'aéroport international de Lyon-Saint Exupéry ainsi que sur sa bonne accessibilité grâce aux nombreuses infrastructures de transport qui desservent le secteur et celles qui sont en projet.

Le projet de la ZAC des Gaulnes concerne l'agrandissement de la ZI actuelle de Meyzieu-Jonage en direction du nord et de l'est.

Le conseil de Communauté a, lors de sa séance du 25 novembre 1999, approuvé le dossier de création de la ZAC en vue d'accueillir des activités économiques industrielles, scientifiques, artisanales et tertiaires et a confié le 30 décembre 1999 la réalisation de la phase préparatoire à la société d'équipement du Rhône et de Lyon (Serl) par voie de convention publique d'aménagement (CPA).

Par délibération en date du 22 janvier 2001, le conseil de Communauté approuvait le dossier de réalisation de la ZAC et l'avenant n° 1 à la convention de concession de la Serl pour activer la phase opérationnelle de l'aménagement. La durée de la convention était approuvée pour une durée de dix ans.

Le périmètre de l'opération, d'une superficie initiale de près de 122 hectares, permettait de développer un programme de 410 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON). Le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibrait à 48 189 000 € HT, soit 57 634 000 € TTC. Un fonds de concours de 1 174 000 € serait versé par l'opération en participation à l'extension de la station d'épuration de Jonage.

Le conseil de Communauté a autorisé son président, lors de sa séance du 10 septembre 2001, à signer l'avenant n° 2 à la convention pour prendre en compte les dispositions de la loi dite de solidarité et de renouvellement urbain (SRU) notamment concernant le contrôle technique, financier et comptable exercé par la Communauté urbaine.

A la suite de la modification par le département du Rhône du tracé du contournement "est" de Meyzieu, le conseil de Communauté a approuvé, lors de sa séance du 4 février 2002, le dossier de réalisation modificatif permettant de porter la superficie de la ZAC de 122 à 137 hectares. Le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibrait encore en dépenses et en recettes.

Par sa délibération n° 2002-0523 en date du 18 mars 2002, le conseil de Communauté individualisait une autorisation de programme de 365 018 € afin de réaliser les études de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation des travaux primaires situés à l'extérieur de la ZAC.

A partir de 2002, plusieurs aléas ont retardé la phase opérationnelle de l'aménagement :

- le sursis à statuer dont a fait l'objet le dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau : après un dépôt du dossier en janvier 2002, l'arrêté préfectoral a été obtenu le 21 août 2004,
- l'annulation du plan d'occupation des sols (POS) 2001 prononcée par le tribunal administratif de Lyon le 18 juin 2003 qui a imposé la mise en compatibilité du document d'urbanisme précédent et la mise en œuvre de nouvelles déclarations d'utilité publique (DUP) pour la ZAC et pour le contournement réalisé par le Département : les deux arrêtés de DUP valant mise en compatibilité du POS ont été pris par monsieur le préfet du Rhône le 30 juin 2005,
- les négociations entreprises avec la Direction régionale de l'industrie et de la recherche (DRIRE) de 2002 à 2005, pour mettre à jour les périmètres des risques technologiques des installations classées pour l'environnement et réduire leur impact sur les ouvrages à réaliser dans la ZAC,
- le retard concernant la livraison de la station d'épuration et son impact sur la commercialisation des lots de la ZAC.

D'autres circonstances ont eu pour effet de déséquilibrer le bilan de l'opération :

- la nécessité d'actualiser le coût des travaux chiffrés en 2001 sur la base de l'indice moyen TP 01 (évolution de plus 12,86 %),
- la réalisation, par le Sytral, prévue en 2006 de la ligne de tramway Lyon-Saint Exupéry (Lea-Leslys) ainsi que l'aménagement d'une gare et d'un parc-relais situés au sud de la ZAC, qui ont imposé une modification globale du phasage du programme des équipements publics (PEP) : les infrastructures du sud de la ZAC (prolongement de la rue Lionel Terray pour desservir le parc-relais, eaux pluviales et assainissement), dont l'aménagement n'était prévu qu'à moyen terme, devront être réalisés dans la première tranche de travaux en 2006 en même temps que les infrastructures à réaliser dans la partie nord de la ZAC, où la maîtrise foncière est presque achevée,
- la nécessité de réviser le rythme de commercialisation pour le recalculer sur le niveau de la demande dans l'agglomération lyonnaise : il est proposé de ramener les prévisions optimistes de dix à six hectares par an. Le portage plus long du foncier lié au glissement du planning de commercialisation génère une augmentation des frais financiers.

Ces différents éléments contribuent au déséquilibre financier de l'opération ; l'étalement dans le temps de la réalisation de la ZAC, l'augmentation des coûts et des frais financiers provoquent un déséquilibre du bilan :

- 60 304 000 € HT de dépenses,
- 55 007 000 € HT de recettes,

soit un différentiel de 5 297 000 € HT.

Par ailleurs, ils contribuent à accentuer l'écart entre la fin de convention de concession passée avec la Serl et l'achèvement prévisionnel de la commercialisation des terrains : février 2011. A cette date, il restera encore 90 hectares de terrain à commercialiser.

C'est pourquoi une reprise du bilan s'impose pour prendre en compte l'évolution de la conjoncture et permettre que la ZAC des Gaulnes réponde aux objectifs qui ont motivé sa création.

L'équilibre du bilan nécessite :

- le versement en 2023 d'une participation de la Communauté urbaine de 2 286 000 € HT, soit 2 734 056 € TTC,
- le rachat par la Communauté urbaine des terrains affectés à la réalisation d'équipements désormais à vocation primaire pour un montant s'élevant à 1 052 000 € HT, soit 1 258 192 € TTC,
- le rachat par la Communauté urbaine des travaux primaires pour un montant s'élevant à 1 959 000 € HT, soit 2 342 964 € TTC.

Ce bilan s'équilibrera en dépenses et recettes à 60 304 000 € HT, soit 72 123 584 € TTC.

Conformément aux dispositions de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, cette modification du bilan financier et le versement d'une participation doivent être intégrés par avenant n° 3 à la CPA.

L'avenant modifiera aussi la durée de la convention de concession passée avec la Serl pour la caler sur la fin prévisionnelle de la commercialisation des terrains, estimée à 2023 sur la base d'un rythme de six hectares par an.

Enfin, en complément de l'autorisation de programme de 365 018 € individualisée en mars 2002 pour cette opération, il convient d'individualiser une autorisation de programme complémentaire de 3 601 156 € pour le rachat des ouvrages primaires.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 10 juillet 2006 et du Bureau le 4 septembre 2006 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le nouveau bilan de l'opération de la ZAC des Gaulnes située sur les communes de Meyzieu et Jonage faisant état d'un montant prévisionnel de dépenses de 60 304 000 € HT, soit 72 123 584 € TTC,

b) - la prorogation de la concession d'aménagement confiée à la Serl jusqu'en 2023,

c) - le versement en 2023 d'une participation de la Communauté urbaine de 2 286 000 € HT, soit 2 734 056 € TTC,

d) - le rachat par la Communauté urbaine des terrains et travaux affectés à la réalisation d'équipements primaires pour un montant global de 3 011 000 € HT, soit 3 601 156 € TTC.

2° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant n° 3 à la concession d'aménagement.

3° - L'autorisation de programme individualisée le 18 mars 2002 pour l'opération n° 692 - Meyzieu-Jonage : ZAC des Gaulnes est complétée pour un montant de 3 601 156 € en dépenses à prévoir en crédits de paiement sur 2023.

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