

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 16 octobre 2023

Délibération n° CP-2023-2699

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Opérations d'urbanisme - Comptes-rendus annuels à la collectivité (CRAC) au concédant D2P - Année 2022

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 65

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 29 septembre 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Jean-Claude Ray

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brossaud, Mme Brunel, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, Mme Chadier, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Duvivier Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Charmot (pouvoir à Mme Sarselli), Mme Crespy (pouvoir à M. Seguin), Mme Dehan (pouvoir à M. Ray), M. Marion (pouvoir à Mme Brunel), Mme Vacher (pouvoir à Mme Khelifi).

Commission permanente du 16 octobre 2023**Délibération n° CP-2023-2699**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Opérations d'urbanisme - Comptes-rendus annuels à la collectivité (CRAC) au concédant D2P - Année 2022

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

La Commission permanente,

Vu le rapport du 27 septembre 2023, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

Les opérations d'urbanisme sont, depuis la loi du 20 juillet 2005 précisée par le décret du 22 juillet 2009, conduites selon 2 modes :

- la régie directe : la Métropole de Lyon aménage et commercialise directement le foncier et supporte le risque financier,
- la concession d'aménagement : l'aménageur assure la mise en œuvre de l'opération d'aménagement à ses risques.

Dans ce cadre, 2 opérations ont fait l'objet d'une attribution à l'aménageur D2P *via* 2 traités de concession à la suite d'une consultation et mise en concurrence.

Conformément à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme et, notamment, au paragraphe II, le concédant ne participant pas au coût de l'opération, le concessionnaire n'est pas tenu de fournir, chaque année, un compte-rendu financier comportant, notamment, le bilan prévisionnel actualisé des activités, le plan de trésorerie actualisé et un tableau des acquisitions et cessions immobilières.

Pour autant, l'aménageur a présenté un compte-rendu annuel d'activité pour chacune de ces 2 opérations concernées :

- opération n° 0P06O5109 - Cailloux-sur-Fontaines - Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret - Société par actions simplifiée (SAS) Cœur Cailloux Aménagement, société constituée du groupement D2P et Maia immobilier (en k€ HT) :

La ZAC du Favret est une opération d'aménagement créée en 2018 par la Métropole. Ce projet ambitieux a, comme axes principaux, la valorisation du patrimoine existant, la création d'un lien entre les différents secteurs et surtout une installation cohérente et bienveillante avec son environnement dans une dynamique écocitoyenne. Les atouts principaux de ce nouvel aménagement de centre-bourg seront une place de la Mairie redimensionnée et qualitative, une nouvelle voirie structurante, un nouveau groupe scolaire et la création de nombreux commerces de proximité. L'intégralité du projet d'aménagement suivra une démarche haute qualité environnementale.

L'opération compte 20 176 m² de surface de plancher (SDP) dont 1 723 m² de commerces. Les typologies de logements sont désormais réparties ainsi :

- 31,5 % en habitat collectif libre,
- 11,2 % en habitat libre intermédiaire et habitat libre,
- 16,3 % en résidence séniors privée,
- 12 % en habitat bail réel solidaire,
- 29 % en habitat locatif social collectif.

En 2022, le plan de masse définitif a été validé, après une année consacrée à la concertation avec les habitants, avec 3 réunions publiques. Les acquisitions foncières progressent avec 2 signatures de promesse de vente sur les 8 propriétaires concernés. Les travaux et le démarrage de la commercialisation sont prévus à partir de 2024 :

Libellé	Bilan traité initial année 2020 (en k€)	Déjà réalisé (en k€)	Réalisé en 2022 (en k€)	Reste à faire (en k€)	Bilan prévisionnel actualisé CRAC 2022 (en k€)
dépenses	14 275	106	366	13 562	14 034
recettes	14 275	0	0	14 034	14 034
- dont Métropole - participation d'équilibre	0	0	0	0	0
- dont Ville - participation d'équilibre	0	0	0	0	0
- dont Métropole - rachat d'équipements	1 047	0	0	1 047	1 047
- dont Ville - rachat d'équipements	78	0	0	78	78
- dont vente de charges foncières	13 150	0	0	13 150	12 909

	Prévision 2022	Réalisé 2022	Prévision 2023	Reste à faire au- delà	Total opération	Total en nombre de logements
acquisitions (en m ² terrain)	0	0	56 240	0	56 240	0
cessions (en m ² SDP) dont :	0	0	5 960	17 905	20 176	248
résidentiel dont :	0	0	5 638	12 815	18 453	248
- locatif social	0	0	2 013	3 347	5 360	74
- accession sociale	0	0	750	2 250	3 000	43
- BRS	0	0	0	2 210	2 210	30
- libre	0	0	2 323	6 762	7 883	101
économique dont :	0	0	322	1 401	1 723	0
- activité (m ² physique)	0	0	0	0	0	0
- commerces	0	0	322	1 401	1 723	0
- tertiaire	0	0	0	0	0	0
équipements publics	0	0	0	0	0	0

Date de fin de concession : 10 mars 2029.

- opération n° 0P01O5605 : Rillieux-la-Pape quartier militaire Ostérode - SAS Ostérode, société constituée par la société D2P Rillieux Aménagement (en k€ HT) :

L'opération porte sur un tènement de 15 ha de surfaces localisées sur la commune de Rillieux-la-Pape. Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone dans le cadre du traité est estimé à environ 60 540 m² SDP, répartis de la manière suivante :

- activités économiques (industrielles et artisanales) 33 890 m² SDP,
- tertiaire 6 000 m² SDP,
- logement 16 250 m² SDP,
- hôtel 100 chambres et services 4 400 m² SDP.

Libellé	Bilan traité initial (en k€)	Déjà réalisé (en k€)	Réalisé en 2022 (en k€)	Reste à faire (en k€)	Bilan prévisionnel actualisé CRAC 2022 (en k€)
dépenses	18 159	879	3 545	13 772	18 159
recettes	18 972	0	2 686	19 134	21 820
- dont cessions	17 806	0	2 686	15 120	17 806
- dont Métropole - rachat d'équipements	942	0	0	942	942
- dont Ville - rachat d'équipements	223	0	0	223	223

	Prévision 2022	Réalisé 2022	Prévision 2023	Reste à faire au-delà	Total opération	Total en nombre de logements
acquisitions (en m ² terrain)	69 577	69 577	56 184	0	145 234	
cessions (en m ² SDP)	3 704	3 704	5 620	22 151	31 475	325
dont résidentiel :	0	0	0	16 250	16 250	250
- locatif social	0	0	0	1 625	1 625	25
- accession sociale	0	0	0	2 575	2 575	50
- BRS	0	0	0	0	0	0
- libre	0	0	5 620	6 430	12 050	180
dont économique (hors activité) :	0	0	6740	8485	15 225	0
- activité (m ² physique)	0	0	21 700	17 188	38 888	0
équipements publics	0	0	0	0	0	0

Date de fin de concession : 31 mars 2028.

Sur l'année 2022, une déclaration préalable de division a été obtenue ainsi qu'un permis de démolir. Le projet d'espace public est finalisé et les travaux préparatoires ont démarré. La 1^{ère} tranche d'acquisition foncière auprès de la Ville a été réitérée. Les lots D, E, B1, B2 et B4 ont été attribués à des entreprises après validation par le comité d'agrément mis en place avec les collectivités. Le 1^{er} îlot de logement a été attribué. Enfin, le lot E de l'hôtel a également été attribué.

Les résultats des opérations concédées :

- pour Ostérode, l'année 2022 est marquée par le lancement opérationnel du projet et une commercialisation rythmée des différents lots et produits du projet,
- pour le Favret, l'année 2022 a été celle de la finalisation de la concertation avec les habitants et le démarrage des négociations avec les propriétaires fonciers ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve les CRAC transmis par l'aménageur D2P.

2° - Prend acte du résultat de l'année 2022 pour les opérations confiées par voie de concessions d'aménagement à D2P.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 17 octobre 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20231016-309723-DE-1-1 Date de télétransmission : 17 octobre 2023 Date de réception préfecture : 17 octobre 2023
