REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU RHÔNE

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **6 septembre 2010**

Délibération n° 2010-1663

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Opérations d'urbanisme - Compte-rendu financier au concédant - Année 2009

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur Darne

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 155

Date de convocation du Conseil : 27 août 2010

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 8 septembre 2010

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, M. Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B, Mmes Bocquet, Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Broliquier, Buffet, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Gignoux, Gillet, Goux, Grivel, Guimet, Havard, Huguet, Imbert Y, Imbert A, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Millet, Morales, Nissanian, Ollivier, Mmes Palleja, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mme Pierron, MM. Pili, Pillon, Plazzi, Réale, Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rudigoz, Sangalli, Serres, Sturla, Suchet, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, M. Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yérémian.

Absents excusés : Mme Elmalan (pouvoir à M. Plazzi), MM. Passi (pouvoir à M. Réale), Bernard R (pouvoir à Mme Gelas), Assi (pouvoir à M. Calvel), Chabert (pouvoir à M. Gignoux), Fleury (pouvoir à M. Galliano), Gléréan (pouvoir à M. Suchet), Mme Hamdiken-Ledesert (pouvoir à M. Nissanian), MM. Lambert (pouvoir à Mme David M.), Meunier (pouvoir à M. Forissier), Muet (pouvoir à M. Kabalo), Mme Pesson (pouvoir à M. Lebuhotel), M. Quiniou (pouvoir à Mme Bocquet), Mme Revel (pouvoir à M. Léonard), MM. Rousseau (pouvoir à M. Vergiat), Terrot (pouvoir à M. Gentilini), Turcas (pouvoir à M. Buffet), Vaté (pouvoir à M. Cochet).

Absents non excusés : MM. Rivalta, Braillard, Dumas, Mme Ghemri, MM. Giordano, Pillonel.

Séance publique du 6 septembre 2010

Délibération n° 2010-1663

commission principale :	urbanisme
objet :	**Opérations d'urbanisme - Compte-rendu financier au concédant - Année 2009**
service :	Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 13 juillet 2010, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Il est soumis au Conseil les résultats, pour l'année 2009, des opérations d'urbanisme de la Communauté urbaine de Lyon.

Ces opérations d'urbanisme étaient conduites selon trois modes de réalisation :

- la régie directe : la communauté urbaine aménage directement et supporte le risque financier,

- la convention publique d'aménagement (CPA) : la communauté urbaine a confié la réalisation de l'opération à un aménageur public (Société d'équipement du Rhône et de Lyon -SERL-) Office public de l'habitat -OPH- du Rhône, Société publique locale d'aménagement -SPLA- Lyon Confluence) ; elle supporte le risque financier et, à ce titre, exerce un contrôle strict sur l'évolution de l'opération,

- la convention d'aménagement : la réalisation de l'opération a été confiée à un opérateur privé qui supporte le risque financier ; la communauté urbaine demeure responsable de la bonne exécution du programme des équipements publics (PEP).

Depuis la loi du 20 juillet 2005, le régime de délégation a été unifié. La concession d'aménagement est le seul mode de réalisation délégué, sans distinction de la qualité de l'aménageur. Ces concessions sont conclues aux risques et périls de l'aménageur.

Aussi les nouvelles opérations sont désormais conduites selon deux modes :

- la régie directe,
- la concession d'aménagement.

1° - Les opérations concernées

Depuis la présentation au Conseil, le 2 novembre 2009, des comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) pour l'année 2008, les projets ayant fait l'objet d'une délibération de suppression en 2009 sont au nombre de 1. Il s'agit de la ZAC Wilson-Charpennes à Villeurbanne.

Quatre nouvelles opérations ont fait l'objet d'une délibération approuvant le mode de réalisation en 2009 :

- la ZAC Hôtel de Ville à Vaulx en Velin,
- la ZAC de la Grappinière à Vaulx en Velin,
- la ZAC Armstrong à Vénissieux,
- la ZAC Mermoz à Lyon 8°.

Ces quatre opérations, situées dans des territoires en renouvellement urbain, seront menées en régie directe, ce mode de réalisation étant motivé par les délais de réalisation imposés par les conventions signées avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

La répartition des opérations d'urbanisme en fonction de leur mode de réalisation et en fonction de leur état d'avancement est la suivante en 2009 :

Mode de réalisation	Phases actives ou créées	Clôture et bilan liquidation	**Total**
I - régies directes :	*8*	*2*	***10***
II - conventions publiques :	*23*	*13*	***36***
SAS NEXIMMO 42	1	0	1
SERL	15	11	26
OPH du Rhône	6	3	9
SPLA Lyon confluence	1	0	1
III - conventions privées	*6*	*3*	***9***
Total	**37**	**18**	**55**

2° - Les résultats de la commercialisation de l'année 2009 pour l'ensemble des opérations en phase active (actes de vente signés)

2-1 - La commercialisation dans les ZAC à vocation d'activités économiques

a) - Le taux de réalisation par mode de réalisation

Le taux de réalisation (différence entre le prévu et le réalisé) est d'environ 23 % et se décline de la manière suivante en fonction des différents modes de réalisation :

Mode de réalisation	Surface hors œuvre nette (SHON) (en mètres carrés)		Taux de réalisation (en %)
	Prévu	Réalisé	
I - régies directes	**0**	**0**	100
II - conventions publiques :	**93 267**	**32 607**	35
SERL	75 857	32 607	43
OPH du Rhône	11 410	0	0
SPLA Lyon confluence	6 000	0	0
III - conventions privées	**65 800**	4 500	7
Total	**159 067**	**37 107**	**23**

Pour les opérations en convention privée, les mètres carrés commercialisés sont développés principalement :

- à Corbas : pôle alimentaire, pour 2 000 mètres carrés de SHON,
- à Mions : ZAC de la Fouillouse, pour 2 500 mètres carrés de SHON.

Seules ces deux opérations présentent des résultats de commercialisation positifs parmi les opérations réalisées en conventionnement privé.

Pour les opérations en convention publique, les principales opérations de la SERL sont localisées :

- à Lyon 3° : ZAC Gare Part-Dieu avec 10 758 mètres carrés de SHON,
- à Saint Priest : ZAC Feuilly avec 9 100 mètres carrés de SHON,
- à Décines Charpieu : ZAC de la Fraternité avec 5 192 mètres carrés de SHON.

Ces 3 opérations couvrent 67 % du total de SHON commercialisée de l'année 2009.

En 2009, ni la SPLA Lyon Confluence ni l'OPH du Rhône ne commercialisent de mètres carrés d'activités dans les opérations dont ils sont aménageurs.

b) - La commercialisation des terrains par nature d'activités

Nature d'activités économiques	Prévu en 2009 en mètres carrés de SHON (CRAC 2008)	Réalisé en 2009 en mètres carrés de SHON	Taux de réalisation en %	Part du réalisé 2009 (en %)
Tertiaire	65 700	6 380	9,7	45,4
Industrie	27 500	2 500	9,0	26,7
Hôtel	16 258	16 258	100,0	
Commerces	45 649	11 969	26,2	20,6
Autres activités	0	0	0	0
Total	**155 107**	**37 107**	**23,92**	**100**

Depuis 8 ans, c'est le plus bas taux de réalisation avec 23,92 %.

La moyenne des SHON commercialisées depuis ces 7 dernières années, y compris le résultat de l'année 2009, est de 198 315 mètres carrés par an. La SHON commercialisée en 2009 est très inférieure à cette moyenne.

c) - Les prévisions pour 2010

Les prévisions de commercialisation pour 2010 sont de 217 796 mètres carrés, sans doute optimistes par rapport à la légère reprise constatée du marché.

La répartition par nature d'activités pourrait être la suivante :

- tertiaire : 75 651 mètres carrés
- industrie : 76 800 mètres carrés
- commerces : 53 243 mètres carrés
- autres activités : 12 102 mètres carrés.

d) - Les mètres carrés de SHON disponibles à partir de 2010

Les 831 823 mètres carrés de SHON prévisionnelle se répartissent par nature d'activités de la façon suivante :

- tertiaire : 419 037 mètres carrés, soit 50 %
- industrie : 310 889 mètres carrés, soit 38 %
- commerces : 77 495 mètres carrés, soit 9 %
- autres activités : 24 402 mètres carrés, soit 3 %.

Les opérations les plus significatives classées par nature d'activités sont réparties de la façon suivante :

- tertiaire ou mixte :

. Jonage - ZAC des Gaulnes : 32 500 mètres carrés
. Lyon 2° - Confluence 1ère tranche : 35 430 mètres carrés
. Lyon 7° - Porte Ampère : 25 500 mètres carrés
. Lyon 9° - Quartier de l'Industrie : 48 534 mètres carrés
. Saint Priest - ZAC Berliet : 133 000 mètres carrés
. Limonest - ZAC des Bruyères : 76 000 mètres carrés

- industrie :

. Jonage - ZAC des Gaulnes : 297 589 mètres carrés

- commerces :

. Corbas : ZAC Pôle Alimentaire : 30 000 mètres carrés
. Lyon : ZAC de la Duchère : 6 380 mètres carrés
. Vaulx en Velin : ZAC Hôtel de Ville : 6 900 mètres carrés
. Vénissieux : ZAC Vénissy : 8 261 mètres carrés.

L'écoulement du stock des mètres carrés de SHON à commercialiser en activités s'effectue en 4 années (les mètres carrés à commercialiser (831 823 mètres carrés) rapportés à la moyenne annuelle des ventes (198 315 mètres carrés).

2-2 - La commercialisation dans les ZAC à vocation d'habitat

a) - Taux de réalisation

Le taux de réalisation (différence entre les prévisions de ventes et les actes de vente signés) est de près de 62 %. Il se décline de la manière suivante en fonction des différents modes de réalisation :

Mode de réalisation	Surface hors œuvre nette (en mètres carrés)		Taux de réalisation (en %)
	Prévu	Réalisé	
I - régies directes :	0	0	0
II - conventions publiques :	**107 125**	**68 374**	**63,82**
SERL	78 916	46 764	59,25
OPH du Rhône	28 209	16 910	59,94
SPLA Lyon confluence	0	4 700	470,00
III - conventions privées	30 548	16 925	55,40
Total	**137 673**	**85 299**	**61,95**

Les SHON commercialisées en matière d'habitat concernent notamment les opérations suivantes :

- Lyon 7° - Bon Lait : 19 977 mètres carrés,
- Fontaines sur Saône - La Norenchal : 10 350 mètres carrés,
- Décines Charpieu - Fraternité : 10 274 mètres carrés.

Les mètres carrés de SHON commercialisée sont réalisés essentiellement en convention publique. En effet, les nouvelles ZAC en régie directe n'ont pas encore donné lieu à des commercialisations significatives.

Si le taux de réalisation reste moyen, les 85 299 mètres carrés commercialisés représentent environ 1 066 logements, c'est-à-dire un nombre de logements commercialisés tout-à-fait satisfaisant, bien supérieur aux 651 logements commercialisés en 2008.

Le stock des mètres carrés à commercialiser en matière d'habitat en 2009 de 734 852 mètres carrés est comparable, à 2008, avec 737 852 mètres carrés et ce, malgré le lancement en phase opérationnelle de la ZAC de la Grappinière. Ceci s'explique par la relative bonne tenue de la commercialisation en 2009.

Pour information, la moyenne sur les 6 dernières années (2004 à 2009 inclus) est de 846 équivalents logements par an.

L'écoulement du stock des mètres carrés de SHON à commercialiser en logements s'effectuerait sur près de 11 années.

b) - La commercialisation des terrains à vocation d'habitat en 2009 par nature de logement

Nature de financement du logement	Prévu en 2009 en mètre carré de SHON	Réalisé en 2009 en mètre carré de SHON	Taux de réalisation (en %)	Part du réalisé 2009 selon la nature de logements (en %)
Accession	77 892	36 012	46,23	42,21
Accession sociale	14 740	12 579	85,33	14,74
Indéterminé	10 533	12 064	114,53	14,14
Locatif intermédiaire	13 289	6 530	49,13	7,65
Locatif social	21 219	18 114	82,32	21,23
Total	**137 673**	**85 299**	**61,95**	**100**

La nature de logements majoritairement représentée en 2009 est l'accession libre.

Les programmes en accession libre sont représentés dans les opérations suivantes :

- Lyon 7° - ZAC Bon Lait : 8 728 mètres carrés
- Décines Charpieu - ZAC de la Fraternité : 8 031 mètres carrés
- Lyon 9° - La Duchère : 4 668 mètres carrés
- Mions - ZAC du Centre : 4 264 mètres carrés.

Les programmes en accession sociale sont représentés dans les opérations suivantes :

- Lyon 7° - ZAC Bon Lait : 4 406 mètres carrés
- Saint Priest - ZAC Mozart : 3 223 mètres carrés.

Les programmes en locatif intermédiaire sont représentés essentiellement dans la ZAC du Centre à Mions pour 2 285 mètres carrés.

Les programmes en locatif social se situent essentiellement dans les opérations suivantes :

- Lyon 7° - ZAC Bon Lait : 6 843 mètres carrés
- Fontaines - ZAC de la Norenchal : 3 650 mètres carrés
- La Tour de Salvagny - ZAC du Contal : 2 296 mètres carrés
- Décines Charpieu - ZAC de la Fraternité : 2 243 mètres carrés.

c) - Prévision de commercialisation sur 2010 en matière de logements

Cette prévision serait de 217 975 mètres carrés de SHON, soit 2 724 équivalents-logements.

Les principales opérations concernées (au-delà de 150 équivalent-logements) couvrent 66 % du total de la SHON à commercialiser en 2010 :

- Lyon 3° - ZAC de la Buire : 61 000 mètres carrés
- Lyon 7° - ZAC Bon Lait : 40 170 mètres carrés
- Lyon 2° - ZAC Confluence : 17 818 mètres carrés
- Tassin la Demi Lune - ZAC du Centre : 13 138 mètres carrés
- Lyon 8° - ZAC Berthelot Epargne : 11 318 mètres carrés.

La répartition par nature de logements pourrait être la suivante :

- accession et locatif libre : 141 776 mètres carrés
- accession sociale : 16 730 mètres carrés
- locatif intermédiaire : 1 200 mètres carrés
- locatif social : 45 872 mètres carrés.

d) - Le stock restant à commercialiser

Le stock de SHON restant à commercialiser est de 734 852 mètres carrés, ce qui représente un potentiel de 9 185 logements.

L'écoulement du stock à commercialiser en logements s'effectuerait sur plus de 10 ans (734 852 mètres carrés à commercialiser rapportés à la moyenne annuelle des ventes, soit 71 165 mètres carrés).

Il se répartit ainsi en fonction de la nature des logements :

Nature des logements	Stock (en mètres carrés)	Pourcentage
accession	408 408	55
accession sociale	56 823	8
indéterminé	102 775	14
locatif intermédiaire	25 560	4
locatif social	141 286	19

68 % du stock disponible se trouve dans les opérations publiques (6 200 équivalent-logements).

3° - Les résultats des opérations concédées

Après les résultats globaux de l'année 2009 sur l'ensemble des opérations d'urbanisme, il est soumis au Conseil les comptes-rendus annuels des opérations d'urbanisme faisant l'objet des conventions publiques et concessions d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L 1523-2 du code général des collectivités territoriales, confiées aux aménageurs suivants :

- la SERL,
- l'Office public de l'habitat (OPH) du Rhône,
- la SPLA Lyon confluence,
- la Société par action simplifiée (SAS) NEXIMMO 42.

Selon cet article, les aménageurs doivent fournir chaque année un compte-rendu financier comportant le bilan actualisé des activités ainsi que le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des dépenses et des recettes.

Ainsi, les comptes-rendus annuels présentés par les aménageurs font ressortir l'écart entre les dépenses et les recettes des bilans d'opérations à programme de construction et d'équipements publics constant.

Toute modification importante du programme de construction et/ou d'équipements publics fait l'objet d'un bilan révisé, présenté individuellement à l'assemblée.

Pour l'année écoulée, l'écart constaté reflète la situation des bilans d'opérations, compte tenu des réalisations de dépenses et de recettes arrêtées au 31 décembre 2009, cumulées avec les résultats des années antérieures. Il prend également en compte les dépenses et les recettes prévisionnelles de l'opération jusqu'à son terme ainsi que les modifications de bilans délibérées par le conseil de Communauté au cours de l'année considérée.

Les dépenses comprennent les études, la maîtrise foncière, les travaux d'équipement et d'aménagement paysager, les frais financiers et de commercialisation et la rémunération de l'aménageur.

Les recettes sont constituées du produit des cessions de charges foncières et des participations à l'équilibre du bilan, délibérées par le Conseil, soit lors de l'approbation initiale de l'opération, soit lors des révisions.

Les comptes-rendus annuels présentent également les prévisions des années futures et l'écart prévisionnel qui en résulte.

Ces dernières comprennent les objectifs de réalisation de dépenses et de recettes jusqu'à l'achèvement prévisionnel de l'opération ; les objectifs sont réajustés chaque année en fonction de l'évolution des marchés immobiliers. Elles intègrent également les modifications de bilans pour les opérations en cours de réorientation, bilans révisés qui ont été ou seront soumis au Conseil.

Les résultats qui sont présentés au Conseil correspondent aux 31 opérations en convention publique en phase active et en protocole de liquidation (hormis la ZAC du Triangle à Saint Priest qui a fait l'objet d'une signature de traité de concession et qui n'a pas encore donné lieu à l'établissement d'un compte-rendu aux collectivités -CRAC-).

a) - Opérations confiées à la SERL

Corbas - ZAC des Corbèges (en € HT) - opération n° 0253

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*6 510 000,00*	*6 489 000,00*	*21 000,00*	*6 510 000,00*
recettes :	*6 693 000,00*	*6 693 000,00*	*0,00*	*6 693 000,00*
dont Communauté urbaine	310 431,81	310 431,81	0,00	310 431,81
dont équipement communauté	1 254 000,00	1 254 000,00	0,00	0,00
dont Commune	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	183 000,00	204 000,00	- 21 000,00	183 000,00

Date de fin d'avenant n° 2 au protocole : 30 juin 2010

Cette opération d'aménagement est achevée mais reste à effectuer la cession des emprises de voirie suite à la vente d'un délaissé de terrain et la remise définitive de l'éclairage à la Commune.

Il conviendrait de conclure un avenant n° 3 au protocole de liquidation jusqu'au 31 décembre 2010 afin de procéder aux rétrocessions foncières et de procéder à la régularisation administrative et financière des engagements de dépenses et de recettes.

L'excédent de cette opération a déjà été versé à la Communauté urbaine.

Décines Charpieu - Lotissement des Pivolles (en € HT) - opération n° 0255

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*11 892 000,00*	*11 895 000,00*	*0,00*	*11 895 000,00*
recettes :	*11 892 000,00*	*11 895 000,00*	*0,00*	*11 895 000,00*
dont Communauté urbaine	3 268 923,00	3 268 923,00	6 000,00	3 274 923, 00
dont Commune	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	0,00	0,00	0,00	0,00

Date de fin d'avenant au protocole : 31 décembre 2010

Un accord avec l'association syndicale des propriétaires, la Commune et la Communauté urbaine est intervenu afin de procéder aux régularisations foncières et remises d'ouvrages. Après des travaux de gros entretien, des actes de cessions et de remises pourront être effectués.

Dans ce contexte, il pourra être possible de clôturer l'opération au 31 décembre 2010.

Décines Charpieu - ZAC de la Fraternité (en € HT) - opération n° 0374

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*25 573 000,00*	*20 518 000,00*	*5 044 000,00*	*25 562 000,00*
recettes :	*25 592 000,00*	*11 033 000.00*	*14 798 000,00*	*25 831 000,00*
dont communauté urbaine	16 333 000,00	8 110 000,00	8 223 000,00	16 333 000,00
dont commune	2 000 000,00	1 500 000,00	500 000,00	2 000 000,00
écart	19 000,00	- 9 485 000,00	9 754 000,00	269 000,00

Date de fin de convention : 28 juillet 2012

En 2009 :

- tous les actes ont été signés avec les 30 propriétaires concernés,

- la phase 1 des travaux d'aménagement est aujourd'hui terminée. Il restera à aménager le mail piéton qui sera fait en deux temps en fonction de la livraison des derniers lots. La phase 2 des travaux démarrera début 2011,

- la fin de l'année 2009 a été marquée par la signature de l'acte de vente avec Eiffage pour le lot n° 2. La mise en chantier du lot n° 2 par ce même promoteur dépend de sa bonne commercialisation. Le programme de Bouygues immobilier (lot n° 4) sera livré en juin 2010. La commercialisation du lot n° 1 sera relancée en 2010.

Irigny - ZAC du Centre (en € HT) - opération n° 0502

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*9 759 000,00*	*7 142 000,00*	*2 704 000,00*	*9 846 000,00*
recettes :	*8 086 000,00*	*5 872 000,00*	*3 977 000,00*	*9 849 000,00*
dont Communauté urbaine	3 257 000,00	3 257 000,00	1 210 000,00	3 257 000,00
dont Commune	1 076 000,00	1 076 000,00	105 000,00	1 076 000,00
écart	- 1 673 000,00	- 1 270 000,00	1 273 000,00	- 3 000,00

Date de prorogation de la convention : 31 décembre 2014

La fin de l'année 2009 a vu la désignation d'un promoteur (CONSTRUCTA) sur les îlots A et B, après analyse de trois offres. Ces îlots verront se développer un programme intégrant du Pass foncier et des logements adaptés.

Lyon 3° - ZAC Gare de la Part-Dieu (en € HT) - opération n° 0258

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*60 935 000,00*	*61 073 000,00*	*100 000,00*	*61 173 000.00*
recettes :	*61 240 000,00*	*62 490 000,00*	*0,00*	*62 490 000,00*
dont Communauté urbaine	2 820 764,17	2 820 764,17	0,00	2 820 764,17
dont ville de Lyon	45 734,71	45 734,71		45 734,71
écart net	305 000,00	- 2 003 000,00	100 000,00	1 317 000,00

Date de fin d'avenant n° 3 au protocole de liquidation : 30 juin 2010

Tous les travaux prévus au programme de la ZAC sont terminés et remis. Il n'y a pas de travaux prévus au titre du programme Sud Aquilon. La cession du volume du hall de l'immeuble Aquilon à la SNCF s'avère difficile car cette dernière demande des expertises sur les désordres constatés.

Il conviendrait de conclure un avenant n° 4 au protocole de liquidation jusqu'au 31 juin 2011 afin de procéder aux dernières régularisations foncières.

Un solde excédentaire de 1 317 000 € a été reversé à la Communauté urbaine pour 1 200 000 € en 2009, le solde devant être versé à la clôture de l'opération.

Lyon 3° - Rénovation urbaine de la Part-Dieu (en € HT) - opération n° 0206

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*45 675 000,00*	*42 405 000,00*	*3 105 000,00*	*45 510 000,00*
recettes :	*45 762 000,00*	*44 281 000,00*	*1 490 000,00*	*45 771 000,00*
dont Communauté urbaine	366 000,00	366 000,00	0,00	366 000,00
dont ville de Lyon	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	88 000,00	1 352 000,00	- 1 265 000,00	87 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2010

Les travaux préparatoires et de libération du terrain achevés en 2008 concernent les démolitions de la passerelle Bonnel, de la rampe-bus rue de Bonnel (partielle) et des issues de secours accédant à l'îlot R, et les créations des passerelles d'évacuation provisoire rue Servient et d'accès pompiers provisoire Vivier Merle. Ils ont également porté sur l'adaptation du schéma de circulation de la zone. Les travaux de desserte concernent le raccordement du radier Bonnel à la paroi moulée.

Par ailleurs, les marchés d'études pour l'élaboration et l'expertise des dossiers de sécurité relative à la mise aux normes du tunnel Brotteaux-Servient, nécessaires à la Commission nationale d'évaluation des tunnels routiers, ont été pris en charge dans le cadre de l'opération. En cohérence avec l'avancement du projet immobilier de la tour Oxygène, les travaux seront échelonnés entre 2009 et 2010.

Lyon 6° - ZAC Thiers (en € HT) - opération n° 0084

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*35 447 000,00*	*33 827 000,00*	*1 692 000,00*	*35 519 000,00*
recettes :	*38 284 000,00*	*38 302 000,00*	*6 000,00*	*38 308 000,00*
dont Communauté urbaine	20 786 423,50	20 786 423,50	0,00	20 786 423,50
dont ville de Lyon	0,00	0,00	0,00	0,00
dont Sytral	564 976,06	564 976,06	0,00	564 976,06
écart net	2 837 000,00	4 475 000,00	- 1 686 000,00	2 789 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2011

Au cours de l'année 2009, les travaux de la seconde tranche (voirie, terrain de sport et parvis) sont achevés. La remise d'ouvrage a été poursuivie en 2009. Il reste le traitement du Y à réaliser en 2009-2010 (travaux).

Le bâtiment UTEI a été livré à la fin octobre 2009, le bâtiment d'ICADE fin novembre 2009. Sofilo a réalisé le curetage de son bâtiment et les travaux de réhabilitation ont démarré.

La convention d'aménagement a été prolongée par délibération du Conseil du 31 mai 2010 jusqu'au 31 décembre 2011 afin de terminer les travaux et de clôturer administrativement le marché d'espaces verts.

L'excédent prévisionnel de l'opération serait recouvré pour 800 000 € en 2010, pour 1 000 000 € en 2011, le solde étant perçu à la clôture de l'opération.

Lyon 7° - ZAC du Bon Lait (en € HT) - opération n° 0819

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*31 403 000,00*	*14 485 000,00*	*15 912 000,00*	*30 397 000,00*
recettes :	*29 513 000,00*	*7 227 000,00*	*22 705 000,00*	*29 932 000,00*
dont Communauté urbaine	2 833 000,00	0,00	2 833 000,00	2 833 000,00
dont ville de Lyon	315 000,00	315 000,00	0,00	315 000,00
écart	- 1 890 000,00	- 7 258 000,00	6 793 000,00	- 465 000,00

Date de fin de convention : 19 mai 2013

L'acquisition du foncier Edissimo n'a pu se régulariser en 2009 ; cette acquisition est reportée en 2010.

Restera à acquérir le foncier Babolat pour l'élargissement de la rue Félizat et le prolongement de la rue Bouchor. Cette problématique est liée au redéploiement de l'activité de l'entreprise Babolat.

La commercialisation a nettement redémarré en 2009 : la vente du lot A 1b s'est concrétisée avec la société Fontanel qui a repris le projet de ING. Le lot A 2b (Nacarat) est en cours de commercialisation. Un compromis a été signé avec la société Spirit pour le lot A 4a. Les promoteurs Diagonale et Vinci ont repris leurs projets après de nombreux mois d'interruption respectivement sur les lots A 6a et A 6b.

Lyon 9° - ZAC du Quartier de l'Industrie sud (en € HT) - opération n° 0305

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*20 326 000,00*	*19 636 000,00*	*1 036 000,00*	*20 942 000,00*
recettes :	*19 689 000,00*	*19 488 000,00*	*980 000,00*	*20 468 000,00*
dont Communauté urbaine	13 402 000,00	13 402 000,00	0,00	13 402 000,00
dont ville de Lyon	1 680 000,00	1 680 000,00	0,00	1 680 000,00
écart	- 637 000,00	- 148 000,00	- 56 000,00	- 474 000.00

Date de fin d'avenant n° 1 au protocole de liquidation : 31 décembre 2010

Les études réalisées en 2009 ont montré une pollution plus importante que celle que les diagnostics antérieurs l'avaient mis en évidence. Des dossiers de demandes de subventions ont été déposés auprès des services de l'Etat pour obtenir une participation financière.

En matière de commercialisation, des négociations ont été menées avec l'OPH du Rhône pour la réalisation d'une maison de ville au 19 de la rue des Docks ; l'OPH a également donné son accord pour la construction de logements sociaux aux 1 et 11/13, rue Lamartine.

Il sera essentiel de finaliser les remises d'ouvrages pour lesquelles la SERL s'est attachée, en 2009, à rassembler les pièces nécessaires. Pour cela, il est proposé de passer un avenant n° 2 au protocole de liquidation jusqu'au 30 juin 2011.

Lyon 9° - ZAC du Quartier de l'Industrie nord (en € HT) - opération n° 0305

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*59 107 000,00*	*9 658 000,00*	*53 414 000,00*	*63 072 000,00*
recettes :	*59 896 000,00*	*20 224 000,00*	*42 868 000,00*	*63 092 000,00*
dont Communauté urbaine	24 850 000,00	5 454 000,00	15 396 000,00	24 850 000,00
dont ville de Lyon	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	789 000,00	10 566 000,00	- 10 546 000,00	20 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2015

La voie principale de desserte, future rue des industries nouvelles, n'est pas programmable sans avoir une échéance pour la maîtrise foncière du site de la Direction départementale de l'équipement (DDE). La commercialisation morcelée associée à l'impossibilité d'aménager les équipements publics (réseaux et voiries) est critique pour cette opération et va engendrer des dépenses supplémentaires pour effectuer des travaux provisoires. En outre, les coûts de dépollution sont plus élevés du fait de la nouvelle réglementation.

Lyon 9° - ZAC de la Duchère (en € HT) - opération n° 0846

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*156 839 000,00*	*59 873 000,00*	*106 179 000,00*	*166 052 000,00*
recettes :	*162 846 000,00*	*40 410 000,00*	*125 917 000,00*	*166 327 000,00*
dont Communauté urbaine participations	81 859 000,00	11 482 000,00	70 377 000,00	81 859 000,00
dont Communauté urbaine travaux	15 384 000,00	0,00	15 384 000,00	15 384 000,00
dont ANRU 1ère tranche	20 927 000,00	3 139 000,00	17 788 000,00	20 927 000,00
dont ANRU 2° tranche	16 193 000,00	0,00	16 193 000,00	16 193 000,00
dont autres	3 040 000,00	0,00	3 040 000,00	3 040 000,00
écart	4 000,00	- 22 013 000,00	22 021 000,00	8 000,00

Date de fin de convention : 29 mars 2016

La maîtrise foncière se poursuit en lien avec la ville de Lyon pour les terrains impactés par la halle d'athlétisme.

Les travaux d'aménagement ont été lancés sur les boulevards nord (Champagne au Mont d'Or, la Duchère, Ecully, Balmont). L'ATAC provisoire a été démoli pour permettre la mise à disposition du foncier pour les travaux de la Halle et de l'îlot 32.

Les actes de vente ont été signés pour les îlots 31, 32 et 33. La relance de la commercialisation des îlots 4b et 5b, c, d sera à décider en 2010.

Meyzieu-Jonage - ZAC des Gaulnes (en € HT) - opération n° 0692

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*73 479 000,00*	*37 850 000,00*	*35 152 000,00*	*73 002 000,00*
recettes :	*73 647 000,00*	*10 008 000,00*	*64 366 000,00*	*74 374 000,00*
dont participation Communauté urbaine	2 286 000,00	0,00	2 286 000,00	2 286 000,00
dont participation Commune	0,00	0,00	0,00	0,00
dont foncier Communauté urbaine	1 052 000,00	0,00	1 052 000,00	1 052 000,00
dont équipement Communauté urbaine	1 959 000,00		1 959 000,00	1 959 000,00
écart	168 000,00	- 27 842 000,00	29 214 000,00	1 372 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2023

Les acquisitions foncières sont pratiquement terminées : 132,9 hectares sont acquis dont 8,5 hectares sur les 11,4 hectares prévus en 2009.

Les travaux sont terminés à l'exception des finitions. La priorité est de remettre les ouvrages et de poursuivre la commercialisation.

L'année 2009, marquée par une crise économique générale, a été difficile pour la commercialisation de cette opération : un seul acte de vente a été signé en 2009. Les recours de la Préfecture liés au plan d'exposition au bruit ont également reporté la commercialisation de plusieurs projets pourtant bien avancés. Néanmoins, l'importante activité de marketing et de communication a permis la signature de compromis pour plus de 13 hectares.

Mions-Corbas - ZAC des Pierres Blanches (en € HT) - opération n° 0075

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*21 014 000,00*	*20 382 000,00*	*535 000,00*	*20 917 000,00*
recettes :	*23 872 000,00*	*21 897 000,00*	*1 869 000,00*	*23 766 000,00*
dont Communauté urbaine	6 411 538,00	9 567 538,00	- 3 156 000,00	6 411 538,00
dont équipement Communauté urbaine	6 083 000,00	2 927 000,00	3 156 000,00	6 083 000,00
écart	2 858 000,00	1 515 000,00	1 334 000,00	2 849 000,00

Date de fin d'avenant à la convention : 31 décembre 2011

Les acquisitions foncières sont terminées.

La voirie primaire a été remise, quelques travaux complémentaires restent à réaliser sur les autres ouvrages.

La commercialisation s'est bien déroulée en 2009 puisque des compromis ont été signés pour les lots 3, 6, 9 et 10.

Le versement de l'excédent d'opération, d'un montant de 2 849 000 €, pourrait être mis en recouvrement pour 1 000 000 € en 2011, le solde étant versé à la clôture de l'opération.

Mions - ZAC Pesselière (en € HT) - opération n° 0418

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*6 879 000,00*	*6 887 000,00*	*67 000,00*	*6 954 000,00*
recettes :	*8 339 000,00*	*8 341 000,00*	*0,00*	*8 341 000,00*
dont Communauté urbaine	834 216,00	0,00	0,00	2 013 216,00
dont Communauté urbaine équipement	3 352 000,00	3 352 000,00	- 1 539 000,00	1 539 000,00
écart	1 460 000,00	1 454 000,00	- 1 472 000,00	1 387 000,00

Date de fin de l'avenant n° 1 au protocole de liquidation : 30 juin 2010

Cette opération est achevée. Reste à réaliser 3 actes et à dresser la réitération de l'acte SERL/SCI Venelande non finalisé malgré plusieurs relances.

Il conviendrait de passer un avenant n° 2 au protocole de liquidation jusqu'au 31 décembre 2010 afin de permettre les régularisations foncières et la liquidation de cette opération.

Le solde de l'excédent prévisionnel d'un montant de 257 000 € est à recouvrer à l'issue de la concession.

Oullins - ZAC Narcisse Bertholey (en € HT) - opération n° 0007

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*7 560 000,00*	*7 922 000,00*	*195 000,00*	*8 117 000,00*
recettes :	*9 093 000,00*	*9 098 000,00*	*0,00*	*9 098 000,00*
dont Communauté urbaine	4 361 109,00	4 361 109,00	0,00	4 361 109,00
dont Commune	762 245,08	762 245,08	0,00	762 245,08
écart	1 533 333,00	982 000,00	- 195 000,00	981 000,00

Date d'avenant n° 1 au protocole : 31 décembre 2010

La totalité des travaux a été réceptionnée en septembre 2009 et la procédure de remise d'ouvrage est en cours.

Le solde de l'excédent prévisionnel, soit 20 000 €, sera versé à l'approbation du bilan de clôture définitif de l'opération, une avance de 961 000 € ayant été versée sur l'exercice 2009.

Rillieux la Pape - Lotissement Sermenaz (en € HT) - opération n° 0567

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*6 127 000,00*	*6 118 000,00*	*162 000,00*	*6 280 000,00*
recettes :	*6 127 000,00*	*5 177 000,00*	*950 000,00*	*6 282 000,00*
dont Communauté urbaine participations	0,00	0,00	0,00	0,00
dont Communauté urbaine équipements	1 101 000,00	0,00	1 101 000,00	950 000,00
écart	0,00	- 185 000,00	788 000,00	2,00

Date de fin de protocole de liquidation : 30 juin 2010

La procédure de remise d'ouvrage à la Communauté urbaine va être engagée en 2009. Le rachat d'ouvrages à titre onéreux a fait l'objet d'une délibération du 11 mai 2009.

Il reste à finaliser les remises d'ouvrages pour clôturer cette opération.

Il conviendrait de passer un avenant au protocole de liquidation jusqu'au 31 décembre 2010 pour préparer la liquidation de cette opération.

Saint Priest - ZAC des Perches (en € HT) - opération n° 0002

Les procédures de remises d'ouvrages et de rétrocessions foncières n'ont pu être intégralement réalisées pour permettre la suppression de l'opération. Celles-ci devraient pouvoir désormais aboutir en 2010.

Il reste un solde de 73 000 € qui sera perçu en 2010.

Saint Priest - ZAC Feuilly (en € HT) - opération n° 0003

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*33 645 000,00*	*32 625 000,00*	*920 000,00*	*33 545 000,00*
recettes :	*36 671 000,00*	*32 357 000,00*	*2 536 000,00*	*34 893 000,00*
dont Communauté urbaine	- 5 662 000,00	11 671 964,06	0,00	11 671 964,06
dont foncier Communauté urbaine	1 800 000,00	1 800 000,00	0,00	1 800 000,00
écart	3 026 000,00	- 268 000,00	1 616 000,00	1 348 000,00

Date de fin de protocole de liquidation : 31 décembre 2011

L'année 2009 a été marquée par l'acquisition, par la SERL, d'une parcelle de terrain à la Communauté urbaine, rendue nécessaire par la vente de l'hôtel du Lac. Les acquisitions foncières sont désormais terminées.

Deux actes de vente ont été signés en 2009 : l'un pour l'hôtel du Lac, l'autre au groupe Bouygues Immobilier. Restera le terrain ZAC nord à commercialiser par la Communauté urbaine pour un prospect d'envergure.

Le solde excédentaire de 1 348 000 € serait versé à la fin d'opération.

Par délibération du Conseil du 2 septembre 2009, le conseil de Communauté a approuvé le protocole de liquidation avec échéance au 31 décembre 2011, ainsi que ces modalités de recouvrement de l'excédent.

Saint Priest - ZAC des Hauts de Feuilly (en € HT) - opération n° 0263

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*8 099 000,00*	*7 186 000,00*	*913 000,00*	*8 181 000,00*
recettes :	*9 029 000,00*	*9 029 000,00*	*0,00*	*9 037 000,00*
dont Communauté urbaine	1 861 707,00	1 861 707,00	0,00	1 861 707,00
dont foncier Communauté urbaine	594 000,00	594 000,00	0,00	594 000,00
écart	1 084 000,00	1 843 000,00	- 913 000,00	930 000,00

Date de fin de protocole de liquidation : 21 mars 2011

La totalité des emprises foncières est maîtrisée. Il reste à rétrocéder gratuitement les emprises des voiries secondaires à la Communauté urbaine.

Les travaux engagés sont conditionnés par la livraison du dernier programme immobilier (MCP).

Conformément au protocole, le solde de l'excédent prévisionnel sera recouvré à la clôture de l'opération en 2011.

Saint Priest - ZAC Mozart (en € HT) - opération n° 0417

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*12 724 000,00*	*12 173 000,00*	*780 000,00*	*12 953 000,00*
recettes :	*14 049 000,00*	*14 049 000,00*	*-971 000,00*	*13 078 000,00*
dont Communauté urbaine	7 137 270,00	7 137 270,00	0,00	7 137 270,00
dont Commune	1 197 224,00	1 197 224,00	0,00	1 197 224,00
écart	1 325 000,00	1 876 000,00	1 751 000,00	125 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2010

Les travaux d'aménagement de la ZAC touchent à leur fin ; resteront à terminer les abords des programmes de construction.

Le programme du secteur 2 a été attribué à Alliade. L'acte de vente a été signé fin 2009.

Il est proposé de passer un protocole de liquidation jusqu'au 31 décembre 2012 pour permettre l'achèvement des travaux d'aménagement, les remises d'ouvrages et la rétrocession des emprises publiques.

L'excédent prévisionnel à fin d'opération pourrait être mis en recouvrement pour 800 000 € en 2010, 100 000 € en 2011, le solde étant versé à la fin de l'opération.

Tassin la Demi Lune - ZAC du Centre (en € HT) - opération n° 0531

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*30 058 000,00*	*21 059 000,00*	*9 319 000,00*	*30 378 000,00*
recettes :	*30 059 000,00*	*6 565 000,00*	*23 794 000,00*	*30 359 000,00*
dont Communauté urbaine				
participations	9 200 000,00	2 300 000,00	6 900 000,00	9 200 000,00
foncier	6 040 000,00	0,00	6 040 000,00	6 040 000,00
dont Commune	1 267 000,00	317 000,00	951 000,00	1 268 000,00
participations	0,00		0,00	0,00
travaux				
foncier	364 000,00	0,00	364 000,00	364 000,00
écart	1 000,00	- 14 494 000,00	14 475 000,00	- 19 000,00

Date de fin de convention : 26 janvier 2012

L'année 2009 n'a pas permis de réaliser le programme des acquisitions foncières prévu du fait, principalement, des difficultés rencontrées avec le service des Domaines et de l'engorgement du Tribunal compétent en matière d'expropriation.

Le programme de travaux (programme des équipements publics -PEP-) a, lui, été respecté et la remise partielle des ouvrages a été réalisée.

Dans un contexte de crise encore présent, 2009 aura vu néanmoins le démarrage des travaux de l'îlot A (opérateur SIER). L'année 2010 devrait voir régulariser la promesse de vente des îlots B et C et signer l'acte de vente pour l'îlot E.

Vaulx en Velin - ZAC du Centre-ville (en € HT) - opération n° 0086

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*33 079 000,00*	*31 805 000,00*	*1 303 000,00*	*33 108 000,00*
recettes :	*33 080 000,00*	*30 386 000,00*	*2 725 000,00*	*33 111 000,00*
dont Communauté urbaine	7 538 000,00	7 538 000,00	- 1 500 000,00	7 538 000,00
dont participation foncier	1 829 000,00		1 829 000,00	1 829 000,00
dont équipement	1 500 000,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
dont Commune	6 284 028,00	6 284 028,00	0,00	6 284 028,00
dont Etat	8 196 000,00	8 196 000,00		6 696 000,00
autres subventions	180 000,00	180 000,00		180 000,00
écart	1 000,00	- 1 419 000,00	1 422 000,00	3 000,00

Date de fin d'avenant n° 1 au protocole de liquidation : 30 juin 2011

La signature des procès-verbaux de remise d'ouvrage est intervenue en décembre 2009 entre la SERL et la Communauté urbaine.

En matière de rétrocession foncière, la cession de l'îlot G (parcelle BD 323) sera faite à la Communauté urbaine dans le cadre de la ZAC Hôtel de ville. La partie de l'îlot G (parcelle BD 326), au droit de l'Hôtel de ville sera rétrocédée gratuitement à la commune.

Les négociations directes menées par la SERL, pour céder les rez-de-chaussée commerciaux à un investisseur unique, n'ont pas abouti.

Vénissieux - ZAC de Vénissy (en € HT) - opération n° 1273

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*42 915 000,00*	*5 400 000,00*	*37 999 000,00*	*43 406 000,00*
recettes :	*41 927 000,00*	*1 702 000,00*	*41 760 000,00*	*43 462 000,00*
- dont Communauté urbaine/ANRU	7 090 000,00		6 881 000,00	6 881000,00
- dont Communauté urbaine déficit	1 827 000,00		1 827 000,00	1 827 000,00
- dont Communauté urbaine équipement	8 220 000,00		7 978 000,00	7 978 000,00
- dont Commune/ANRU	3 000 000,00		2 912 000,00	2 912 000,00
- dont Commune déficit	203 000,00		203 000,00	203 000,00
- dont Commune équipement	1 889 000,00		1 836 000,00	1 836 000,00
- dont ANRU	11 541 000,00		11 215 000,00	11 215 000,00
- dont Région	2 264 000,00		2 220 000,00	2 200 000,00
- autres subventions	115 000,00		112 000,00	112 000,00
écart	- 98 800,00	- 3 698 000,00	3 761 000,00	56 000,00

Date de fin de convention : 26 janvier 2021

Cette opération, qui porte sur la réalisation d'un programme de restructuration urbaine de près de 34 300 mètres carrés de SHON, destiné à promouvoir la centralité de ce secteur en mixant les fonctions urbaines (commerces et habitat), a été approuvée par le conseil de Communauté en date du 12 novembre 2007 lequel a, par ailleurs, confié sa réalisation par concession d'aménagement aux risques de la SERL.

La SERL et la Communauté urbaine ont négocié en 2009 les premiers départs pour libérer la galerie commerciale. La parcelle du château d'eau a fait l'objet d'un nouveau découpage foncier pour permettre à la SERL d'acquérir, à titre gracieux, le terrain nécessaire à la construction du centre commercial provisoire.

Villeurbanne - ZAC du Tonkin II (en € HT) - opération n° 0080

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*80 198 000,00*	*77 497 000,00*	*2 771 000,00*	*80 268 000,00*
recettes :	*82 090 000,00*	*82 038 000,00*	*0,00*	*82 038 000,00*
dont Communauté urbaine	9 897 000,00	9 897 000,00	0,00	9 897 000,00
dont Commune	872 000,00	872 000,00	0,00	872 000,00
dont autres	702 000,00	702 000,00	0,00	702 000,00
écart	1 892 000,00	4 541 000,00	- 2 771 000,00	1 770 000,00

Date de fin de protocole de liquidation : 31 décembre 2010

L'année 2009 a été caractérisée par :

- l'achèvement de l'ensemble des travaux de requalification des dalles (secteurs 2 et 4),

- la poursuite des études pour la requalification de la rue Louis Guérin et la poursuite des opérations de liquidation de la ZAC avec, notamment, le transfert des baux en fin d'année.

Il conviendrait de conclure un avenant au protocole de liquidation jusqu'au 31 décembre 2011 afin de procéder à l'achèvement des travaux et aux régularisations foncières.

L'excédent prévisionnel pourra être mis en recouvrement à travers le versement de 1 000 000 € en 2010, le solde étant versé en 2011 à la clôture de l'opération.

b) - Opérations confiées à l'OPH du Rhône :

Bron - ZAC des Jardins du Fort (en € HT) - opération n°0254

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*13 263 088,00*	*13 180 672,00*	*50 552,00*	*13 231 224,00*
recettes :	*13 263 088,00*	*13 263 088,00*	*0,00*	*13 263 088,00*
dont Communauté urbaine	3 569 489,58	3 322 755,84	0,00	81 186,72
dont Commune	1 067 141,73	1 067 141,73	0,00	1 067 141,73
écart	0,00	82 416,00	- 50 552,00	31 865,00

Date de fin de protocole de liquidation : 31 décembre 2010

Toutes les acquisitions foncières sont réalisées, reste à solder l'indemnité de transfert à la Société générale.

Toutes les cessions ont été effectuées, le programme des équipements publics (PEP) a été entièrement réalisé.

Le bilan dégage un excédent prévisionnel de 31 865 € qui pourra être perçu à l'issue des formalités de clôture engagées en 2010.

Caluire et Cuire - ZAC de Saint Clair (en € HT) - opération n° 0081

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*20 064 618,00*	*20 591 665,00*	*257 837,00*	*20 849 502,00*
recettes :	*23 064 618,00*	*18 864 618,00*	*4 200 000,00*	*23 064 618,10*
dont Communauté urbaine	6 822 841,38	6 822 841,38	0,00	6 822 841,38
dont Communauté urbaine foncier	478 537,47	478 537,47	0,00	478 537,47
dont Communauté urbaine reversement TLE	356 695,64	356 695,64	0,00	356 695,64
dont Commune foncier	133 697,79	133 697,79	0,00	133 697,79
écart	3 000 000,00	- 1 727 047,00	3 942 163,00	2 215 116,00

Date de fin d'avenant n° 3 au protocole de liquidation : 31 décembre 2011

La cession de l'îlot A 3 n'ayant pas pu intervenir en 2009, un troisième avenant au protocole de liquidation approuvé par le conseil de Communauté du 28 juin 2010 proroge la ZAC jusqu'au 31 décembre 2011 pour permettre l'aboutissement de la commercialisation de cet îlot.

L'excédent prévisionnel de 2 215 116 €, lié à la cession effective de l'îlot A 3, sera recouvré pour 1 800 000 € en 2010, le solde étant perçu à la clôture de l'opération.

Dardilly - ZAC des Noyeraies (en € HT) - opération n° 0160

Les procédures de remises d'ouvrages et de rétrocessions foncières n'ont pu être intégralement réalisées pour permettre la suppression de l'opération. Celles-ci devraient pouvoir désormais aboutir en 2010.

Fontaines sur Saône - ZAC de la Norenchal (en € HT) - opération n° 0674

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*6 947 268,00*	*1 840 596,00*	*5 492 237,00*	*7 332 543,00*
recettes :	*6 978 268,00*	*3 558 402,00*	*3 774 141,00*	*7 332 543,00*
dont Communauté urbaine	1 672 240,00	1 672 240,00	0,00	1 672 240,00
dont ANRU et Conseil général	1 417 576,00	635 952,00	781 624,00	1 417 576,00
dont Région	813 620,00	0,00	813 620,00	813 620,00
écart	0,00	1 717 806,00	- 1 718 096,00	0,00

Date de fin de convention : 1er septembre 2010

L'année 2009 a été caractérisée principalement par la reconstitution de l'offre sociale : livraison et l'inauguration de l'îlot 1, désignation des maîtres d'œuvre pour les îlots 4 et 5 (OPH du Rhône), suivi des concours des îlots 3a et 6c.

La Foncière Logement a été titrée sur les îlots 2b, 3b, 6b. La commercialisation de l'îlot 6a a été lancée.

Les travaux d'espaces publics se sont poursuivis.

Afin de permettre à la commercialisation et aux travaux de construction de s'achever, il est proposé de proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2013.

Mions - ZAC du Centre (en € HT) - opération n° 0501

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*14 898 541,00*	*13 299 676,00*	*2 530 423,00*	*15 830 099,00*
recettes :	*16 279 793,00*	*9 919 429,00*	*6 308 259,00*	*16 227 688,00*
dont Communauté urbaine participation	3 917 940,09	0,00	0,00	3 917 940,09
dont Communauté urbaine primaire	0,00	0,00	381 124,00	381 124,00
dont Commune	0,00		0,00	0,00
écart	1 381 252,00	- 3 380 247,00	3 380 247,00	397 589,00

Date de fin de convention : 26 février 2011

Au cours de l'année 2009, le giratoire a été réalisé et remis, les travaux de l'avenue De Gaulle se sont terminés.

Les maîtres d'œuvres des lots N 3 et P 4 sous maîtrise d'ouvrage de l'OPH du Rhône ont été désignés. Sur le lot P 2, les négociations se sont poursuivies entre le groupe Cirmad, désigné en 2008, et le lot Casino. Il a été décidé fin 2009 d'ouvrir cette négociation à d'autres enseignes commerciales susceptibles d'être intéressées par cette implantation.

Le versement de l'excédent ramené à 397 589 € est prévu en fin d'opération.

Afin de permettre la poursuite de la commercialisation, il est proposé la prorogation de la convention jusqu'au 26 février 2013.

La Tour de Salvagny - ZAC du Contal (en € HT) - opération n° 0508

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*9 099 456,00*	*5 669 477,00*	*3 429 980,00*	*9 099 457,00*
recettes :	*9 009 456,00*	*2 475 456,00*	*6 624 000,00*	*9 099 456,00*
dont Communauté urbaine	1 468 714,50	0,00	1 468 714,50	1 468 714,50
dont Commune	163 190,50	0,00	163 190,50	163 190,50
écart	0,00	- 3 094 021,00	3 194 020,00	0,00

Date de fin de convention : 31 juillet 2013

Au cours de l'année 2009, les négociations amiables ont abouti avec les co-lotis de l'allée Véronique. La déclaration d'utilité publique (DUP) est obtenue.

Les travaux de finition de la phase 2 des travaux inscrits au PEP se sont poursuivis.

L'îlot 2 a fait l'objet d'une signature d'un compromis de vente avec le groupe Brémond en décembre 2009. La relance de la consultation sur l'îlot 4 a échoué faute de candidats proposant une charge foncière satisfaisante. Les cessions des îlots 3 B et 4 sont décalées en 2011 après une nouvelle consultation à lancer en 2010.

Un avenant n° 1 à la convention d'aménagement a été soumis au Conseil du 31 mai 2010 afin de permettre la poursuite de la commercialisation de cette opération.

Lyon 8° - ZAC POP 8 (ex Valéo sud) (en € HT) - opération n° 0764

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*8 989 126,00*	*6 761 350,00*	*4 702 945,00*	*9 671 188,00*
recettes :	*11 509 019,00*	*7 837 496,00*	*3 626 800,00*	*11 464 296,00*
dont Communauté urbaine		0,00	0,00	0,00
dont ville de Lyon		0,00	0,00	0,00
écart	2 820 670,24	1 422 352,00	597 542,00	1 793 108,00

Date de fin d'avenant à la convention : 2 novembre 2014

L'année 2009 a été marquée par :

- les travaux sur les futurs espaces publics,
- la finalisation de la commercialisation des 2 derniers îlots de la ZAC (4-1 et 3-2 sud - programmes d'accession privée) au groupe Brémond,
- la fin de la construction des îlots 1-2 et 2 (Icade programmes tertiaires).

L'excédent prévisionnel de 1 793 108 € sera perçu à la fin de l'opération.

Villeurbanne - ZAC des Maisonneuves (en € HT) - opération n° 0758

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*17 011 118,00*	*6 624 559,00*	*12 768 445,00*	*19 393 004,00*
recettes :	*17 011 118,00*	*4 971 619,00*	*12 101 875,00*	*17 073 194,00*
dont Communauté urbaine	4 835 680,00	4 835 680,00	0,00	4 835 680,00
dont Communauté urbaine équipement	1 100 030,00	0,00	1 100 030,00	1 100 030,00
dont Communauté urbaine Habitat coopératif	80 052,00	0.00	80 052,00	80 052,00

dont Communauté urbaine participation équilibre	2 298 000,00	0,00	692 700,00	692 700,00
dont Commune	790 119,00	0,00	790 119,00	790 119,00
écart	0,00	1 652 940,00	- 666 570,00	- 2 319 810,00

Date de fin de convention : 22 juillet 2016

L'année 2009 a été marquée au niveau foncier par un accord pour la cession de 14 garages et pour le foncier de la SCI Cofy. Le relogement des 5 locataires de la propriété ex-Bonnet a été réalisé.

Sur les autres fonciers, les négociations amiables se sont poursuivies en parallèle à l'avancement de la procédure d'expropriation.

Le diagnostic de pollution des sols réalisé sur 2 parcelles a fait l'objet d'une analyse complémentaire ce qui a permis de déterminer un scénario de gestion des polluants en fonction du projet.

Les programmes locatifs sociaux ont été attribués à Villeurbanne Est Habitat.

Le plan local d'urbanisme (PLU) a été modifié pour augmenter la capacité constructive de l'opération, l'enquête publique a été engagée en 2009.

Afin de mettre en œuvre cette opération dans des délais compatibles avec le rythme prévisible de commercialisation, le conseil de Communauté du 31 mai 2010 a approuvé la prorogation de la convention d'aménagement jusqu'au 22 juillet 2016.

c) - Opération confiée à la SPLA Lyon Confluence

Lyon 2° - ZAC Lyon-Confluence (en € HT) - opération n° 0500

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	*236 442 000,00*	*167 126 000,00*	*73 544 000,00*	*240 670 000,00*
recettes :	*236 442 000,00*	*132 408 000,00*	*108 262 000,00*	*240 670 000,00*
dont Communauté urbaine	91 216 000,00	50 695 000,00	40 521 000,00	91 216 000,00
dont Communauté urbaine rachat travaux	25 023 000,00	0,00	27 206 000,00	27 206 000,00
dont ville de Lyon	670 000,00	670 000,00	0,00	670 000,00
écart	- 3 331 000,00	- 21 263 000,00	21 263 000,00	0,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2016

Les faits majeurs de l'année 2009 sont :

- sur le plan foncier :

. la concrétisation de l'acquisition à l'Etat du cours Bayard,
. la concrétisation des accords sur le terrain SNCF entre Bayard et Bichat,
. à ce stade 100 % des terrains nécessaires à la ZAC sont maîtrisés par promesse ou convention ;

- sur le plan de la commercialisation :

. la signature des actes de cession suivants : RSH et SCIC sur l'îlot 1,
. l'autorisation donnée à Logement et Ville pour un nouveau programme en remplacement de celui d'ATEMI su l'îlot 4, la signature de la convention avec GL Events pour son siège sur le pavillon Odile Decq sur le port Rambaud ;

- sur le plan des travaux :

. les passerelles fixe et mobile de la place nautique ont été mises en place en mai et juillet. Les aménagements des quais bas, intermédiaires et partiellement hauts, ont été avancés côté nord,

. le jardin aquatique Sud a été totalement aménagé, le jardin aquatique Nord a été creusé et aménagé hors plantations, le jardin cœur d'îlot a été mis en forme,

. les aménagements du port Rambaud ont été partiellement achevés pour permettre l'accueil de la X^{e} Biennale, l'ouverture du restaurant Le Bec et les premières occupations du bâtiment des radios,

. le mail piéton situé en rive nord du cours Bayard a été livré en mai, permettant la traversée vers la Saône depuis le cours Charlemagne,

. côté Perrier voies B et C, les aménagements de chaussée ont été avancés pour permettre l'accueil des premiers habitants sur l'îlot A Nord et Sud.

*d) - Opération confiée à la SAS NEXIMMO 42 pour la **ZAC Berliet** à **Saint Priest** - opération n° 0545 :*

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.

4° - La synthèse des résultats des opérations concédées

Le tableau ci-dessous présente le rappel des prévisions 2008 tel qu'il a été approuvé par le Conseil du 2 novembre 2009, lors de l'approbation des comptes-rendus financiers (CRF) faits au concédant en 2008 et les nouvelles prévisions issues des CRF faits au concédant en 2010.

En conséquence, la situation financière consolidée s'établit comme suit :

Incidence budgétaire ressortant de l'analyse des CRAC au concédant :

Aménageur	Rappel de l'écart* prévisionnel présenté au CRF en 2008		Ecart* prévisionnel présenté aux CRF de 2009	
	solde négatif (en €)	solde positif (en €)	solde négatif (en €)	solde positif (en €)
SERL	4 215 999,89	21 093 000,00	942 000,00	15 541 000,00
OPH du Rhône	701 524,11	5 447 499,00	2 319 810,00	4 469 543,00
SPLA Lyon-Confluence	0,00	0,00	0,00	0,00
total HT	4 917 524,00	26 540 499,00	3 261 810,00	20 010 543,00
Ecart net	**21 622 975,00 €**		**16 748 733,00 €**	

**écart = différence entre recettes et dépenses des bilans consolidés de l'ensemble des opérations*

La différence entre l'écart prévisionnel présenté aux CRAC 2008 (+ 21 622 975,00 €) et celui présenté aux CRAC 2009 (+ 16 748 733,00 €) est de + 4 874 242,00 €.

Les variations défavorables des écarts prévisionnels concernent les opérations suivantes :

- ZAC du Centre à Irigny,
- ZAC du Bon Lait à Lyon 7°,
- ZAC du Quartier de l'Industrie sud à Lyon 9°,
- ZAC des Maisonneuves à Villeurbanne.

Cet écart pourrait être conjointement et partiellement assuré (10 % du solde prévisionnel) par une participation des communes concernées par ces projets dans le cadre du vote d'un bilan financier modificatif.

En même temps, la plupart des opérations maintiennent ou améliorent leur solde prévisionnel positif comme :

- la ZAC de la Gare Part-Dieu à Lyon 3°,
- la ZRU Part-Dieu à Lyon 3°,
- la ZAC Thiers à Lyon 6°,
- la ZAC de la Duchère à Lyon 9°,
- la ZAC des Pierres Blanches à Mions,
- la ZAC du Centre à Mions,
- la ZAC de la Pesselière à Mions,
- la ZAC des Gaulnes à Meyzieu Jonage,
- la ZAC Narcisse Bertholey à Oullins,
- la ZAC Feuilly à Saint Priest,
- la ZAC Mozart à Saint Priest,
- la ZAC du Tonkin II à Villeurbanne,
- la ZAC des Corbèges à Corbas,
- la ZAC de la Fraternité à Décines Charpieu.

La charge financière de la Communauté urbaine, à travers les participations délibérées restant à verser, est de 215 900 945,00 €, soit une baisse de 21 622 975,00 € par rapport aux CRAC 2008.

Aujourd'hui, le montant des participations délibérées restant à verser aux opérations d'urbanisme confiées aux aménageurs publics (hors travaux primaires) pourrait être de 199 152 212,00 € en tenant compte du résultat prévisionnel obtenu en 2009 (excédent - déficit) de 16 748 733,00 € (repris en synthèse dans le tableau qui suit).

Résultat financier des opérations d'urbanisme concédées	CRAC 2008	CRAC 2009	Ecarts 2008-2009
Participations délibérées à verser (en €)	237 523 920	215 900 945	21 622 975
Résultat prévisionnel (en €)	21 622 975	16 748 733	4 874 242
Evolution charge nette globale	215 900 945	199 152 212	16 748 733

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Prend acte :

a) - du résultat de l'ensemble des opérations d'urbanisme de la Communauté urbaine en termes de commercialisation, de prévision et de stock,

b) - du résultat de l'année 2009 pour les opérations confiées par voie de conventions publiques et de concession d'aménagement à la SERL, à l'OPH du Rhône, à la SPLA Lyon-Confluence.

2° - Autorise monsieur le Président à :

a) - signer les prorogations aux conventions d'aménagement pour :

- n° 0674 - ZAC de la Norenchal à Fontaines sur Saône,
- n° 0501 - ZAC du Centre à Mions ;

b) - signer les protocoles de liquidation pour :

- n° 0417 - ZAC Mozart à Saint Priest ;

c) - signer les avenants aux protocoles de liquidation pour :

- n° 0253 - ZAC des Corbèges à Corbas,
- n° 0258 - ZAC Gare de la Part Dieu à Lyon 3°,
- n° 0305 - ZAC de l'Industrie Sud à Lyon 9°,
- n° 0418 - ZAC Pesselière à Mions,
- n° 0567 - Lotissement Sermenaz à Rillieux la Pape,
- n° 0080 - ZAC Tonkin II à Villeurbanne ;

d) - percevoir, sur l'exercice 2010, les excédents constatés sur les opérations suivantes :

- n° 0081 - ZAC Saint Clair à Caluire et Cuire	1 800 000 €
- n° 0084 - ZAC Thiers à Lyon 6°	800 000 €
- n° 0418 - ZAC Pesselière à Mions	285 000 €
- n° 0003 - ZAC Feuilly à Saint Priest	1 000 000 €
- n° 0417 - ZAC Mozart à Saint Priest	800 000 €
- n° 0002 - ZAC des Perches à Saint Priest	73 000 €
- n° 0080 - ZAC du Tonkin II à Villeurbanne	1 000 000 €.

3° - Les recettes correspondantes seront encaissées sur les crédits inscrits au budget principal de la communauté urbaine - exercice 2010 - compte 747 800 - fonction 824.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 8 septembre 2010.