



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **27 juin 2011**

Délibération n° 2011-2338

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Opérations d'urbanisme - Compte-rendu financier au concédant - Année 2010

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

Rapporteur : Monsieur David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 17 juin 2011

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 29 juin 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, M. Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bargoin, M. Barret, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, MM. Bolliet, Bousson, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, M. Chabrier, Mme Chevallier, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Imbert, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Millet, Morales, Nissanian, Ollivier, Mmes Pallega, Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Mme Revel, MM. Roche, Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Sturla, Suchet, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, MM. Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Mme Yéremian.

Absents excusés : M. Blein (pouvoir à M. Crédoz), Mme Bailly-Maitre (pouvoir à Mme Bab-Hamed), MM. Balme (pouvoir à M. Claisse), Barthélémy (pouvoir à Mme Bargoin), Mme Bonniel-Chalier (pouvoir à Mme Vessiller), MM. Brailard (pouvoir à Mme Frih), Chabert (pouvoir à M. Barret), Mme Chevassus-Masia (pouvoir à Mme Yéremian), MM. Coulon (pouvoir à M. Darne JC.), Deschamps (pouvoir à M. Corazzol), Fleury (pouvoir à M. Guimet), Havard (pouvoir à M. Gignoux), Jacquet (pouvoir à M. Plazzi), Mme Lépine (pouvoir à M. Desseigne), MM. Lyonnet (pouvoir à M. Bousson), Muet (pouvoir à M. Nissanian), Quiniou (pouvoir à M. Forissier), Mme Roger-Dalbert (pouvoir à M. Gléréan), MM. Serres (pouvoir à M. Roche), Terrot (pouvoir à M. Buffet).

Absents non excusés : MM. Albrand, Giordano, Réale, Vurpas.

Séance publique du 27 juin 2011

Délibération n° 2011-2338

commission principale : urbanisme

objet : **Opérations d'urbanisme - Compte-rendu financier au concédant - Année 2010**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 juin 2011, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Il est soumis au Conseil les résultats, pour l'année 2010, des opérations d'urbanisme de la Communauté urbaine.

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

- la régie directe : la Communauté urbaine 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 et périls.

1° - Les opérations concernées

Depuis la présentation au Conseil, le 6 septembre 2010, des comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) pour l'année 2009, une opération a fait l'objet d'une délibération de suppression en 2010.

Il s'agit de :

- la ZAC des Perches à Saint Priest (délibération n° 2010-1948 du 16 décembre 2010).

Deux nouvelles opérations ont fait l'objet d'une délibération approuvant le mode de réalisation en 2010 :

- la ZAC Castellane à Sathonay Camp, confiée à la SERL par voie de concession après mise en concurrence (délibération n° 2010-1303 du 15 février 2010),
- la ZAC des Bruyères à Limonest, également confiée à la SERL par voie de concession après mise en concurrence (délibération n° 2010-1301 du 15 février 2010).

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 2010 :

Mode de réalisation	Phases actives ou créées	Clôture et bilan liquidation	Total
<i>I - régies directes :</i>	8	2	10
<i>II - conventions publiques :</i>	22	18	40
SAS NEXIMMO 42	1	0	1
SERL	13	14	27
OPH du Rhône	6	4	10
SPLA Lyon confluence	2	0	2

<i>III - conventions privées</i>	6	3	9
Total	36	23	59

2° - La contribution des opérations d'aménagement aux politiques communautaires

2-1- la création de sites d'accueil d'activités économiques

a) - Le bilan des commercialisations et la répartition par mode de réalisation

Les opérations d'aménagement ont permis la commercialisation de 114 934 mètres carrés de locaux d'activités en 2010, soit près de trois fois le nombre de mètres carrés commercialisés en 2009, sans atteindre la moyenne des 7 dernières années (198 315 mètres carrés).

Les principales ventes ont été enregistrées dans les opérations suivantes :

- Meyzieu-Jonage- ZAC des Gaulnes : 40 850 mètres carrés,
- Lyon 9° - ZAC quartier de l'Industrie Sud : 21 886 mètres carrés,
- Corbas-ZAC des Corbèges : 20 285 mètres carrés.

Aménageur	Réalisé en 2010 en mètres carrés de SHON	Part du réalisé 2010 en %
régie directe	0	0
SERL	101 479	88
OPH 69	461	1
SPLA Lyon Confluence	12 994	11
conventions privées	0	0
Total	114 934	100

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 2010 en mètres carrés de SHON	Part du réalisé 2009 en %
tertiaire ou mixte	75 651	54 770	48
industrie	76 800	21 295	19
hôtel	0	0	0
commerce ou service	53 243	6 292	5
autres activités	12 102	32 577	28
Total	217 796	114 934	100

Les prévisions faites en 2009 se sont avérées trop optimistes par rapport à un marché de l'immobilier d'activités qui reste incertain.

c) - Les prévisions pour 2011

Les prévisions de commercialisation pour 2011 sont de 181 684 mètres carrés de SHON.

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

- tertiaire :	53 500 mètres carrés
- industrie :	106 849 mètres carrés
- commerces :	17 641 mètres carrés
- autres activités :	3 694 mètres carrés

d) - Les mètres carrés de SHON disponibles à partir de 2011

Les 823 465 mètres carrés de SHON prévisionnelle se répartissent par nature d'activités de la façon suivante :

- tertiaire :	399 686 mètres carrés
- industrie :	279 638 mètres carrés
- hôtel :	4 100 mètres carrés
- commerces :	88 883 mètres carrés
- autres activités :	51 158 mètres carrés

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

- tertiaire ou mixte :

. Jonage - ZAC des Gaulnes :	318 889 mètres carrés
. Lyon 2° - Confluence 2 :	270 000 mètres carrés
. Lyon 2° - Confluence 1 :	41 500 mètres carrés
. Lyon 9° - Quartier de l'Industrie :	48 534 mètres carrés
. Limonest - ZAC des Bruyères :	82 000 mètres carrés

- industrie :

. Jonage - ZAC des Gaulnes :	297 589 mètres carrés
------------------------------	-----------------------

- commerces :

. Lyon 2° - Confluence 2 :	45 000 mètres carrés
. Sathonay - ZAC Castellane :	6 200 mètres carrés
. Vaulx en Velin - ZAC Hôtel de Ville :	6 900 mètres carrés
. Vénissieux - ZAC Vénissy :	5 112 mètres carrés

L'écoulement du stock des mètres carrés de SHON à commercialiser en activités s'effectue en un peu plus de 5 années (les mètres carrés à commercialiser (823 465 mètres carrés) rapportés à la moyenne annuelle des ventes (156 624 mètres carrés).

2-2 - la politique de l'habitat

a) - Le bilan des commercialisations et la répartition par mode de réalisation

Les opérations d'aménagement ont permis la commercialisation de 87 868 mètres carrés de SHON en matière d'habitat en 2010, soit un bilan comparable à celui de l'année 2009 (85 299 mètres carrés).

Aménageur	Réalisé en 2010 en mètres carrés de SHON	Part du réalisé 2010 en %
régie directe	0	0
SERL	44 658	51
OPH 69	25 506	29

SPLA Lyon Confluence	10 842	12
conventions privées	6 862	8
Total	87 868	100

Les 87 868 mètres carrés commercialisés en 2010 représentent environ 1 100 logements, soit un nombre équivalent à la commercialisation enregistrée en 2009 (environ 1 066 logements).

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.

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

- Lyon 7° - Bon Lait pour 35 598 mètres carrés
- Lyon 2° - Confluence 1 pour 10 842 mètres carrés
- Caluire - Saint Clair pour 14 416 mètres carrés

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

Nature de financement du logement	Réalisé en 2010 en mètres carrés de SHON	Part du réalisé 2010 selon la nature de logements en %
accession et locatif libre	50 419	57
accession sociale	3 464	4
indéterminé	6 862	8
locatif social	27 123	31
Total	87 868	100%

La nature de logements majoritairement représentée en 2010 est l'accession libre, avec un pourcentage de logements sociaux réalisés particulièrement élevé.

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

- Lyon 7° - ZAC Bon Lait : 30 918 mètres carrés
- Caluire et Cuire - ZAC Saint Clair : 13 915 mètres carrés
- Mions - ZAC du Centre : 4 264 mètres carrés
- Lyon Confluence ZAC 1 : 5 586 mètres carrés

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

- Lyon 2° - ZAC Confluence 1 : 2 222 mètres carrés
- Vénissieux - ZAC de Vénissy : 1 242 mètres carrés

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

- Fontaines - ZAC de la Norechal : 5 726 mètres carrés
- Mions - ZAC du Centre : 5 364 mètres carrés
- Lyon 7° - ZAC Bon Lait : 4 680 mètres carrés

c) - Les prévisions de commercialisation sur 2011 en matière de logements

Cette prévision serait de 128 589 mètres carrés de SHON, soit environ 1 650 équivalents-logements.

Les principales opérations concernées (au-delà de 150 équivalent-logements) couvrent 60 % du total de la SHON à commercialiser en 2010 :

- Lyon 3° - ZAC de la Buire : 19 255 mètres carrés
- Lyon - ZAC Confluence 1 : 17 818 mètres carrés

- La Tour de Salvagny :	15 037 mètres carrés
- Tassin la Demi Lune - ZAC du Centre :	14 575 mètres carrés
- Lyon 8° - ZAC Valéo sud	10 005 mètres carrés

La répartition par nature de logements pourrait être principalement la suivante :

- accession et locatif libre :	84 509 mètres carrés
- accession sociale :	6 999 mètres carrés
- locatif social :	30 017 mètres carrés

d) - Le stock restant à commercialiser

Le stock de mètres carrés de SHON restant à commercialiser est de 905 019, ce qui représente un potentiel de 11 753 logements.

L'écoulement du stock à commercialiser en logements s'effectuerait sur plus de 11 ans (905 019 mètres carrés à commercialiser rapportés à la moyenne annuelle des ventes, soit 79 516 mètres carrés).

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

Nature des logements	Stock en mètres carrés	%
accession	482 570	53
accession sociale	51 108	6
indéterminé	119 386	13
locatif intermédiaire	79 332	9
locatif social	172 623	19
Total	905 019	100

88 % du stock disponible se trouve dans les opérations publiques (10 300 équivalent logements).

3° - Les résultats des opérations concédées

Après les résultats globaux de l'année 2010 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'OPH du Rhône,
- la SPLA Lyon Confluence,
- la 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 au conseil de Communauté.

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 2010, 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 34 opérations en convention publique en phase active et en protocole de liquidation. Les opérations en phase de clôture ne sont pas présentées.

a) - Opérations confiées à la SERL

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	6 510 000,00	6 504 000,00	7 000,00	6 511 000,00
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 urbaine	1 254 000,00	1 254 000,00	0,00	1 254 000,00
dont Commune	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	183 000,00	189 000,00	- 7 000,00	182 000,00

Date de fin d'avenant n° 2 au deuxième protocole : 31 décembre 2010

Cette opération d'aménagement est achevée et un bilan de clôture doit être présenté au conseil de Communauté en 2011.

Au total, 55 000 mètres carrés de SHON auront été construits.

L'excédent d'opération a été versé à la Communauté urbaine de Lyon.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	11 895 000,00	11 893 000,00	3 000,00	11 896 000,00

<i>recettes :</i>	11 895 000,00	11 883 000,00	12 000,00	11 895 000,00
dont Communauté urbaine	3 251 000,00	3 251 000,00	0,00	3 274 923, 00
dont Commune	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	0,00	- 10 000,00	9 000,00	- 1 000,00

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.

Dans ce contexte, il pourra être possible de clôturer l'opération au 31 décembre 2011.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
<i>dépenses</i>	25 485 000,00	21 969 000,00	3 802 000,00	25 771 000,00
<i>recettes :</i>	25 831 000,00	15 812 000,00	10 168 000,00	25 980 000,00
dont Communauté urbaine	16 333 000,00	12 165 000,00	4 168 000,00	16 333 000,00
dont Commune	2 000 000,00	1 750 000,00	250 000,00	2 000 000,00
écart	346 000,00	- 6 157 000,00	6 366 000,00	209 000,00

Date de fin de convention : 17 juillet 2012

L'ensemble des programmes est commercialisé, reste un acte à signer en 2011.

La phase 2 des travaux d'aménagement des espaces publics démarrera début 2011.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
<i>dépenses</i>	9 846 000,00	7 249 000,00	2 657 000,00	9 906 000,00
<i>recettes :</i>	9 849 000,00	7 049 000,00	2 701 000,00	9 750 000,00
dont Communauté urbaine	4 467 000,00	4 467 000,00	0,00	4 467 000,00
dont Commune	1 211 000,00	1 211 000,00	0,00	1 211 000,00
écart	3 000,00	- 200 000,00	44 000,00	- 156 000,00

Date de prorogation de la convention : 31 décembre 2014

Le promoteur Constructa, désigné en 2009 sur les îlots A et B, ne pourra développer la SHON initialement prévue compte tenu des règlements d'urbanisme, ce qui entraîne un déficit. Des surcoûts ont également été constatés au niveau des démolitions. Ce déficit devra être limité dans le cadre de l'appel d'offres à lancer pour les travaux.

Les travaux d'aménagement des espaces publics devraient se terminer en 2011.

opération n° 0713 - Limonest - ZAC des Bruyères dite parc du Puy d'Or

Libellé	Bilan initial	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	20 692 000,00	260 000,00	21 143 000,00	21 403 000,00
recettes :	20 694 000,00	0,00	20 751 000,00	20 751 000,00
dont Communauté urbaine - participation	300 000,00	0,00	469 000,00	469 000,00
dont Communauté urbaine - rachat d'équipements	5 005 000,00	0,00	5 005 000,00	5 005 000,00
dont Commune	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	2 000,00	- 260 000,00	- 392 000,00	- 652 000,00

Date de fin de concession : 22 mars 2018

Cette nouvelle opération à vocation économique a vu, en 2010, la désignation des prestataires pour les missions notamment d'architecte en chef, d'eco - BET, de maîtrise d'oeuvre des espaces publics.

La commercialisation des fonciers disponibles a été lancée, à travers une consultation d'opérateurs sur le lot 1 (14 000 mètres carrés de SHON).

Le déficit constaté s'explique par un surcoût des travaux de raccordement ERDF.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	61 173 000,00	61 115 000,00	84 000,00	61 199 000,00
recettes :	62 490 000,00	62 549 000,00	116 000,00	62 665 000,00
dont Communauté urbaine	2 821 000,00	2 821 000,00	0,00	2 821 000,00
dont Ville de Lyon	46 000,00	46 000,00	0,00	46 000,00
écart net	1 317 000,00	1 434 000,00	32 000,00	1 466 000,00

Date de fin d'avenant n° 4 au protocole de liquidation : 30 juin 2011

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° 5 au protocole de liquidation jusqu'au 31 décembre 2013 afin de procéder aux dernières régularisations foncières.

Le solde excédentaire de 1 466 000 € a été reversé à la Communauté urbaine de Lyon pour 1 200 000 € en 2009, le solde devant être versé à la clôture de l'opération.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	45 510 000,00	44 324 000,00	578 000,00	44 902 000,00
recettes :	45 771 000,00	44 289 000,00	690 000,00	44 979 000,00
dont Communauté urbaine	366 000,00	366 000,00	0,00	366 000,00
dont Ville	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	87 000,00	- 35 000,00	112 000,00	77 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2010

Les travaux préparatoires et de libération du terrain sont aujourd'hui terminés, les travaux de desserte sont achevés.

Trois postes de travaux restent néanmoins ouverts : la levée des réserves du marché des revêtements de surface, la démolition des escaliers de secours au dessus de la rue Servient et la signalétique directionnelle.

Il est proposé, pour achever ce programme de travaux, de proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2013 dans le cadre d'un protocole de liquidation.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	35 519 000,00	34 425 000,00	981 000,00	35 406 000,00
recettes :	37 509 000,00	37 516 000,00	15 000,00	37 531 000,00
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	1 990 000,00	3 091 000,00	- 966 000,00	2 125 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2011

Les travaux de la seconde tranche sont achevés. Les procès-verbaux de remise d'ouvrage devraient être signés en 2011.

Les travaux du Y ont commencé en mai 2010 et devraient être terminés mi 2011.

La livraison du bâtiment SOFILO a du retard et devrait intervenir à l'été 2011.

L'excédent prévisionnel de 2 125 000 € sera versé en deux parties :

- 1 000 000 € en 2011,
- le solde étant perçu à la clôture de l'opération.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	30 397 000,00	19 086 000,00	11 009 000,00	30 095 000,00
recettes :	29 932 000,00	17 003 000,00	13 183 000,00	30 186 000,00
dont Communauté urbaine	2 833 000,00	1 416 000,00	1 417 000,00	2 833 000,00
dont Ville de Lyon	315 000,00	315 000,00	0,00	315 000,00
écart	- 465 000,00	- 2 083 000,00	2 174 000,00	91 000,00

Date de fin de convention : 19 mai 2013

La commercialisation est presque achevée avec 4 ventes réalisées en 2010 et un programme restant à commercialiser en 2011 (lot A10a). Les terrains Babolat (lots A8d et A8e) feront également l'objet d'une commercialisation à lancer.

Les travaux d'aménagement provisoires sont terminés, ceux du jardin des Abruzzes ont été lancés en 2010 et devraient se terminer en 2011. L'année 2011 devrait être marquée par une interruption des travaux de voies et réseaux divers compte tenu de l'avancement des chantiers de construction.

Le bilan a pu être amélioré grâce à une baisse des frais financiers et aux bons résultats de la commercialisation en 2010.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	20 943 000,00	19 968 000,00	180 000,00	20 148 000,00
recettes :	20 468 000,00	19 505 000,00	885 000,00	20 390 000,00
dont Communauté urbaine	13 947 000,00	13 402 000,00	61 000,00	13 947 000,00
dont Ville de Lyon	61 000,00	0,00	61 000,00	61 000,00
écart	- 475 000,00	- 463 000,00	705 000,00	242 000,00

Date de fin d'avenant n° 2 au protocole de liquidation : 30 juin 2011

Les études réalisées en 2010 ont montré une pollution plus importante que les diagnostics antérieurs ne l'avaient mis en évidence. Des dossiers de demandes de subvention ont été déposés auprès des services de l'Etat pour obtenir une participation financière.

Il sera nécessaire de finaliser les remises d'ouvrages, pour lesquelles la SERL s'est attachée en 2010 à rassembler les pièces correspondantes.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	63 072 000,00	16 592 000,00	43 730 000,00	60 322 000,00
recettes :	63 092 000,00	26 150 000,00	37 954 000,00	64 104 000,00
dont Communauté urbaine	24 850 000,00	14 454 000,00	10 396 000,00	24 850 000,00
dont Ville de Lyon	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	20 000,00	9 558 000,00	5 776 000,00	3 782 000,00

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 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.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	166 325 000,00	73 571 000,00	94 144 000,00	167 715 000,00
recettes :	166 327 000,00	46 791 000,00	120 926 000,00	167 717 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	81 859 000,00	24 107 000,00	57 753 000,00	81 860 000,00
dont Communauté urbaine - travaux	15 384 000,00	0,00	15 384 000,00	15 384 000,00
dont ANRU 1 ^{ère} tranche	20 927 000,00	12 231 000,00	8 696 000,00	20 927 000,00
dont ANRU 2 ^e 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	2 000,00	- 26 780 000,00	26 782 000,00	2 000,00

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 et Balmont). Le supermarché 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.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	73 000 000,00	42 263 000,00	28 453 000,00	70 716 000,00
recettes :	74 374 000,00	15 629 000,00	57 398 000,00	73 027 000,00
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	1 372 000,00	-26 634 000,00	28 945 000,00	2 311 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2023

Les acquisitions foncières sont quasiment terminées, le juge de l'expropriation a été saisi pour les 3 derniers dossiers ; fin 2010, la SERL a donc acquis environ 134,4 hectares.

Plusieurs compromis et actes de ventes ont été signés en 2010, notamment les ventes à AREDEM, VEOLIA, RTE, etc.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	20 916 000,00	20 560 000,00	225 000,00	20 785 000,00
recettes :	21 966 000,00	22 363 000,00	- 485 000,00	21 878 000,00
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	1 050 000,00	1 803 000,00	- 710 000,00	1 093 000,00

Date de fin d'avenant n° 5 à la convention : 31 décembre 2011

Les lots 3, 6, 9 et 10 ont été vendus sur l'année 2010. Le compromis avec la SIER sur le lot 15 a été signé en novembre 2010 pour une vente prévue fin 2011. La commercialisation de la ZAC est désormais terminée.

La liquidation de la ZAC est liée au devenir de la voie ferrée, avec un scénario de rachat par la Communauté urbaine de Lyon et, un autre, de démantèlement.

Le versement de l'excédent d'opération d'un montant de 1 093 000 000 € pourrait être mis en recouvrement pour 1 000 000 € en 2011, le solde étant versé à la clôture de l'opération.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	6 954 000,00	6 894 000,00	42 000,00	6 936 000,00
recettes :	8 341 000,00	8 342 000,00	0,00	8 342 000,00
dont Communauté urbaine	834 216,00	0,00	0,00	2 013 216,00
dont équipement Communauté urbaine	3 352 000,00	3 352 000,00	- 1 539 000,00	1 539 000,00
écart	1 387 000,00	1 448 000,00	- 42 000,00	1 406 000,00

Date de fin de l'avenant n° 2 au protocole de liquidation : 31 décembre 2011

Cette opération est achevée.

Le solde de l'excédent a déjà été totalement recouvré. Le bilan de clôture définitif fera apparaître un solde positif au profit de la SERL de 9 €.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	8 116 000,00	8 049 000,00	40 000,00	8 089 000,00
recettes :	9 098 000,00	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	982 000,00	1 049 000,00	- 40 000,00	1 009 000,00

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 40 000 €, sera versé à l'approbation du bilan de clôture définitif de l'opération.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	6 280 000,00	6 170 000,00	110 000,00	6 280 000,00
recettes :	6 281 000,00	6 130 000,00	151 000,00	6 281 000,00
dont Communauté urbaine - participations	0,00	0,00	0,00	0,00
dont Communauté urbaine - équipements	1 101 000,00	950 000,00	151 000,00	950 000,00
écart	1,00	- 40 000,00	41 000,00	1 000,00

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

La procédure de remise d'ouvrage à la Communauté urbaine a été engagée. Le projet d'acte de rétrocession des terrains à la Communauté urbaine est en cours de finalisation. A l'issue de cette régularisation, la convention pourra être clôturée.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	33 545 000,00	33 082 000,00	557 000,00	33 639 000,00
recettes :	34 893 000,00	34 725 000,00	0,00	34 725 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	11 671 964,06	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	1 348 000,00	1 643 000,00	- 557 000,00	1 086 000,00

Date de fin de protocole de liquidation : 31 décembre 2011

Les travaux réalisés en 2010 correspondent à la pose de la couche de roulement sur les rues Borodine et Monod.

L'ensemble des lots a été commercialisé. L'année 2010 a été marquée par le versement du solde du dernier lot Bouygues Immobilier.

Le solde excédentaire de 1 086 000 € pourrait faire l'objet d'un versement de 1 000 000 € en 2011, le solde étant versé à la fin d'opération.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	8 189 000,00	8 224 000,00	45 000,00	8 269 000,00
recettes :	9 038 000,00	9 039 000,00	0,00	9 039 000,00
dont Communauté urbaine	1 862 000,00	1 862 000,00	0,00	1 862 000,00
dont foncier Communauté urbaine	594 000,00	594 000,00	0,00	594 000,00
écart	849 000,00	815 000,00	- 45 000,00	770 000,00

Date de fin de protocole de liquidation : 31 mars 2011

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

L'achèvement des travaux engagés reste conditionné par la livraison du dernier programme immobilier (MCP).

Au vu des travaux restant à réaliser, des remises d'ouvrages à programmer ainsi que de la rétrocession foncière à effectuer, un avenant au protocole de liquidation a été voté en avril 2011 prolongeant le délai de l'opération au 31 décembre 2012.

Un versement de 850 000 € a été fait au profit de la Communauté urbaine en 2010, qu'il conviendra de régulariser au vu du bilan de clôture de l'opération.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	12 953 000,00	12 529 000,00	678 000,00	13 207 000,00
recettes :	14 078 000,00	14 139 000,00	26 000,00	14 165 000,00
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	225 000,00	1 610 000,00	- 652 000,00	958 000,00

Date de fin de protocole de liquidation : 31 décembre 2012

Seuls les aménagements en pied d'immeubles du programme Green Park ont été engagés fin 2010, les derniers travaux devant être réalisés à la livraison du programme Alliade Habitat fin 2011.

Les remises d'ouvrages sont en cours.

En application du protocole signé en 2010, un reversement d'excédent de 800 000 € a été effectué en 2010, un versement de 100 000 € est prévu en 2011.

opération n° 0568 - Sathonay Camp - ZAC Castellane (en € HT)

Libellé	Bilan initial concession 4 juin 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	24 796 000,00	105 000,00	24 682 000,00	24 787 000,00
recettes :	24 796 000,00	1 568 000,00	23 228 000,00	24 796 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	1 568 000,00	1 568 000,00	0,00	0,00
dont Commune - participation d'équilibre	77 000,00	0,00	77 000,00	77 000,00
dont Communauté urbaine - rachat d'équipement	2 776 000,00	0,00	2 776 000,00	2 776 000,00
dont Commune - rachat d'équipement	405 000,00	0,00	0,00	405 000,00
écart	0,00	1 463 000,00	- 1 454 000,00	9 000,00

Date de fin de concession : 4 juin 2021

La notification du traité de concession de cette nouvelle opération d'aménagement est intervenue le 4 juin 2010.

L'année 2010 a été marquée par le lancement de la consultation opérateur/concepteur sur les lots 1 et 2.1. La consultation d'architectes pour les lots 2.2, 3.1, et 5.1, sous maîtrise d'ouvrage Nexity, a également été finalisée.

L'aménageur a également désigné les prestataires pour les missions d'architecte en chef, éco-BET, étude commerces, études de sols, maîtrise d'œuvre des espaces publics.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	30 378 000,00	23 788 000,00	6 547 000,00	30 335 000,00
recettes :	30 359 000,00	13 414 000,00	16 921 000,00	30 335 000,00
dont Communauté urbaine - participations	9 200 000,00	6 900 000,00	2 300 000,00	9 200 000,00
dont Communauté urbaine - rachat d'équipement	6 040 000,00	0,00	6 040 000,00	6 040 000,00
dont Commune - participations d'équilibre	1 267 000,00	951 000,00	316 000,00	1 268 000,00
dont Commune - participation foncier	364 000,00	364 000,00	0,00	364 000,00
écart	- 19 000,00	- 10 374 000,00	10 374 000,00	0,00

Date de fin de convention : 26 janvier 2012

Les acquisitions foncières ne sont toujours pas terminées à cause de la longueur des procédures d'expropriation.

Les derniers travaux de finitions de la première tranche de travaux d'espaces publics ont été réalisés.

La commercialisation de l'îlot G a été finalisée avec la désignation du promoteur Nexity.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2009	Réalisé au 31 décembre 2009	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010
dépenses	33 108 000,00	32 183 000,00	962 000,00	33 145 000,00
recettes :	33 111 000,00	30 492 000,00	2 653 000,00	33 145 000,00
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		6 284 028,00
dont Etat	8 196 000,00	8 196 000,00	0,00	6 696 000,00
autres subventions	180 000,00	180 000,00		180 000,00
écart	3 000,00	- 1 691 000,00	1 691 000,00	0,00

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

En matière de rétrocession foncière, la cession de l'îlot G (parcelle BD 323) sera faite à la Communauté urbaine de Lyon 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 Ville.

Les négociations directes menées par la SERL pour céder les rez-de-chaussée commerciaux à un investisseur unique n'ont pas abouti ; les murs, commerces et parkings de l'îlot D pourraient être acquis par la société de portage en cours de création par la Communauté urbaine.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	43 406 000,00	8 568 000,00	40 493 000,00	49 061 000,00
recettes :	43 462 000,00	2 569 000,00	46 038 000,00	48 607 000,00
- dont Communauté urbaine/ANRU	7 090 000,00	613 000,00	6 477 000,00	7 090 000,00
- dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	1 827 000,00	0,00	1 827 000,00	1 827 000,00
- dont Communauté urbaine - équipement	8 222 000,00	0,00	8 222 000,00	8 222 000,00
- dont Commune/ANRU				

- dont Commune-déficit	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00	3 000 000,00
- dont Commune - équipement	203 000,00	0,00	203 000,00	203 000,00
- dont ANRU	1 892 000,00	0,00	1 892 000,00	1 892 000,00
- dont Région	11 556 000,00	1 563 000,00	9 993 000,00	11 215 000,00
- autres subventions	2 264 000,00	0,00	2 220 000,00	2 200 000,00
	115 000,00	0,00	115 000,00	115 000,00
écart	56 000,00	- 5 999 000,00	5 545 000,00	- 454 000,00

Date de fin de convention : 26 janvier 2021

L'année 2010 a vu :

- la finalisation des études de démolition de la cafétéria et du désamiantage des sous-sols,
- l'instruction du permis de construire modificatif du centre commercial provisoire,
- la poursuite du processus de transfert/éviction des commerçants.

La première phase du centre commercial provisoire a été construite.

Le compromis de vente avec l'OPH 69 a été signé pour la construction du premier îlot de l'opération.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	80 268 000,00	78 325 000,00	1 542 000,00	79 867 000,00
recettes :	81 038 000,00	82 197 000,00	0,00	82 197 000,00
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	770 000,00	3 872 000,00	- 1 542 000,00	2 230 000,00

Date de fin de protocole de liquidation : 31 décembre 2011

L'année 2010 a été caractérisée par :

- les travaux de requalification de la rue Louis Guérin,
- la régularisation de la remise d'ouvrages de la tranche 2,
- la poursuite des opérations de rétrocession et de liquidation foncières de la ZAC.

Une réflexion sur les modes de gestion des espaces ouverts soumis à servitude des baux à construction est en cours, qui devra être finalisée en 2011.

L'excédent prévisionnel de l'opération a fait l'objet d'un versement anticipé de 1 000 000 € en 2010, le deuxième versement de 770 000 € devant être versé en 2011, et le solde de 560 000 € à la clôture de l'opération.

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

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2011
dépenses	20 064 618,00	20 807 185,00	9 612,00	20 816 797,00
recettes :	23 064 618,00	20 544 618,00	2 520 000,00	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	- 262 567,00	2 510 388,00	2 247 821,00

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

Tous les travaux du programme des équipements publics sont réalisés.

La cession de l'îlot A3 à Océanis est intervenue le 28 octobre 2010. Les travaux ont démarré début 2011 pour une durée de 18 mois.

L'excédent prévisionnel de 2 215 116 €, lié à la cession effective de l'îlot A3, sera recouvré pour 1 800 000 € en 2011, le solde étant perçu à la clôture de l'opération, après versement du solde de la charge foncière de cet îlot.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2011
dépenses	7 027 107,00	2 148 849,00	4 803 687,00	6 952 536,00
recettes :	7 332 543,00	3 558 402,00	3 780 476,00	7 338 878,00
dont Communauté urbaine	1 672 240,00	1 672 240,00	0,00	1 672 240,00
dont ANRU et conseil général du Rhône	1 417 576,00	726 357,00	691 219,00	1 417 576,00
dont Région	813 620,00	0,00	813 620,00	813 620,00
écart	305 136,00	1 409 553,00	- 1 023 211,00	386 342,00

Date de fin d'avenant n° 1 à la convention : 1er septembre 2013

L'année 2010 a été caractérisée principalement par la reconstitution de l'offre sociale : cession à l'OPH du Rhône et dépôt des permis de construire pour les îlots 3a et 6c, démarrage des chantiers des îlots 4 et 5.

Brémont a été désigné lauréat sur l'îlot 6c, la commercialisation de cet îlot a été engagée.

Les travaux d'espaces publics se sont poursuivis.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2011
dépenses	14 456 815,00	13 680 137,00	2 149 962,00	15 830 099,00
recettes :	16 227 687,00	11 261 708,00	5 088 841,00	16 350 549,00
dont Communauté urbaine - participation	3 917 940,09	0,00	0,00	3 917 940,09
dont Communauté urbaine travaux primaires	0,00	0,00	381 124,00	381 124,00
dont commune	0,00		0,00	0,00
écart	1 770 872,00	- 2 418 429,00	2 938 879,00	520 450,00

Date de fin d'avenant n° 4 à la convention : 26 février 2013

La commercialisation continue d'être active sur cette opération, avec une bonne commercialisation des logements en accession sociale sur l'îlot N3a et la poursuite de celle des locaux commerciaux de l'îlot C2.

La consultation de promoteurs a été lancée sur l'îlot P3 et a abouti au choix de Nexity.

La recherche d'une enseigne commerciale sur l'îlot P2 est toujours en cours, Cirmad ayant confirmé son souhait de poursuivre cette opération.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2011
dépenses	9 099 456,00	7 749 031,00	1 075 971,00	8 825 002,00
recettes :	9 009 456,00	2 475 456,00	6 634 320,00	9 109 776,00
dont Communauté urbaine	1 468 714,50	1 468 714,50	0,00	1 468 714,50
dont Commune	163 190,50	163 190,50	0,00	163 190,50
écart	0,00	- 5 273 575,00	5 558 349,00	284 774,00

Date de fin de convention : 31 juillet 2013

Au cours de l'année 2010 ont eu lieu la réception de la phase 2 des travaux inscrits au programme des équipements publics ainsi que les réunions de remise d'ouvrages.

L'opérateur Equinox a été retenu sur les lots 3B et 4 après une consultation qui a permis à quatre promoteurs de présenter une offre.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2011
dépenses	9 671 188,00	7 066 571,00	1 351 117,00	8 417 688,00
recettes :	11 464 295,00	7 840 333,00	3 626 800,00	11 467 133,00
dont Communauté urbaine		0,00	0,00	0,00
dont Ville de Lyon		0,00	0,00	0,00
écart	1 793 107,00	773 762,00	2 275 683,00	3 049 445,00

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

L'année 2010 a été marquée par :

- la poursuite de la réalisation des travaux du programme des équipements publics,
- la mise en commercialisation des logements de l'îlot 4.1 avec un avancement à 50 % fin 2010.

opération n° 1397 - Saint Priest - ZAC du Triangle (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2011
dépenses	51 916 285,00	2 879 225,00	49 037 060,00	51 916 285,00
recettes :	51 916 284,00	4 358 884,00	47 557 401,00	51 916 285,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	11 642 000,00	2 328 400,00	9 313 600,00	11 642 000,00
dont Communauté urbaine - rachat d'équipements	8 278 000,00	0,00	8 278 000,00	8 278 000,00
dont ville-participation d'équilibre	833 000,00	332 000,00	501 000,00	833 000,00
dont ville - rachat d'équipements	641 000,00	641 000,00	641 000,00	641 000,00
dont ANRU	5 459 595,00	1 411 944,00	4 047 651,00	5 459 595,00
dont Département	5 314 128,00	0,00	5 314 128,00	5 314 128,00
écart	- 1,00	1 479 659,00	- 1 479 659,00	0,00

Date de fin de concession : 2019

L'année 2010 a été consacrée à la mise au point des études et des différents chiffrages : estimation des surfaces commercialisables, domanialités futures, calage des parcelles à acquérir.

En parallèle, un travail a été engagé pour mettre au point la stratégie de communication et de commercialisation des charges foncières.

Les études de maîtrise d'œuvre sur les espaces publics ont également avancé (phase PRO).

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	17 073 493,00	11 121 619,00	7 729 816,00	18 851 435,00
recettes :	17 073 493,00	6 243 011,00	12 608 424,00	18 851 435,00
dont Communauté urbaine	5 945 710,00	4 835 680,00	0,00	4 835 680,00
dont Communauté urbaine - Habitat coopératif	80 052,00	0,00	80 052,00	80 052,00
dont Communauté urbaine - participation équilibre	692 700,00	0,00	692 700,00	692 700,00
dont Commune	790 119,00	0,00	742 853,00	790 119,00
écart	0,00	- 4 878 608,00	- 4 878 608,00	0,00

Date de fin d'avenant n° 1 à la convention : 22 juillet 2016

Des diagnostics amiante complémentaires ont retardé le démarrage des travaux de démolition de la phase 1 en décembre.

En ce qui concerne le foncier, les négociations amiables se sont poursuivies en parallèle à l'avancement de la procédure d'expropriation.

Les programmes locatifs sociaux ont été attribués à l'OPH Villeurbanne Est Habitat, avec un permis de construire obtenu en octobre 2010 et la signature du compromis de vente en décembre de la même année.

La consultation des promoteurs sur les lots en accession libre a été lancée en décembre.

c) - Opérations confiés à la SPLA Lyon Confluence

La Communauté urbaine a délibéré le 6 septembre 2010 sur la signature simultanée de la résiliation de la concession initiale puis la signature de deux nouvelles concessions d'aménagement, signées le 1er décembre 2010.

opération n° 0500 - Lyon 2° - ZAC Lyon-Confluence 1 - Côté Saône (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	225 844 000,00	180 413 000,00	48 142 000,00	228 555 000,00
recettes :	225 844 000,00	151 180 000,00	77 375 000,00	228 555 000,00
dont Communauté urbaine	78 853 000,00	55 229 000,00	24 004 000,00	79 233 000,00
dont Communauté urbaine - rachat travaux	27 638 000,00	17 480 000,00	10 400 000,00	27 880 000,00
dont Ville de Lyon	670 000,00	670 000,00	0,00	670 000,00
écart	0,00	- 29 233 000,00	29 233 000,00	0,00

Date de fin de concession : 31 décembre 2016

Les faits majeurs de l'année 2010 sont :

- *sur le plan foncier* :

. la concrétisation des actes pour les terrains SNCF entre Bayard et Bichat,
 . les actes avec Voies navigables de France (VNF) ont été repoussés pour mieux connaître les contours des projets immobiliers dans le secteur,

- *sur le plan de la commercialisation* :

. la signature des actes de cession suivants : OPH 69 sur l'îlot F1, Bremond-Vinci sur l'îlot E3,

- *sur le plan des travaux* :

. l'effort a été poursuivi pour permettre les transferts de garde et les remises onéreuses des espaces ouverts au public, parmi lesquels :

- . le cours Bayard et le mail piéton situé en rive sud,
- . les aménagements du port Rambaud,
- . la rue Casimir Perrier.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 6 septembre 2010	Réalisé au 31 décembre 2010	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2011
dépenses	220 916 000,00	13 741 000,00	207 182 000,00	220 923 000,00
recettes :	220 916 000,00	13 279 000,00	207 642 000,00	220 921 000,00
dont Communauté urbaine	71 408 000,00	11 983 000,00	59 425 000,00	71 408 000,00
dont Communauté urbaine - rachat travaux	7 596 000,00	0,00	7 596 000,00	7 596 000,00
dont Ville de Lyon	670 000,00	670 000,00	0,00	670 000,00
écart	0,00	- 462 000,00	460 000,00	- 2 000,00

Date de fin de concession : 2016

Les réalisations pour l'année 2010 comprennent des études techniques diverses et des études générales en matière de programmation, d'urbanisme, de conception VRD, de pollution.

Le foncier du CERN a été acquis en totalité.

Les travaux réalisés ont porté essentiellement sur l'aménagement de la voie Smith-Montrochet-Hôtel de Région sur la maîtrise d'œuvre de la place centrale.

d) - Opération confiée à la SAS NEXIMMO 42 pour la ZAC Berliet à Saint Priest :

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 2009, tel qu'il a été arrêté par le Conseil en date du 6 septembre 2010, lors de l'approbation des comptes-rendus financiers faits au concédant en 2009, et les nouvelles prévisions issues des comptes-rendus financiers 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 compte-rendu financier en 2009		Ecart* prévisionnel présenté au compte-rendu financier en 2010	
	solde négatif	solde positif	solde négatif	solde positif
SERL	942 000,00€	15 541 000,00 €	1 263 000,00 €	19 049 000,00 €
OPH du Rhône	2 319 810,00 €	4 469 543,00 €	0,00 €	6 488 832,00 €
SPLA Lyon Confluence	0,00 €	0,00 €	2 000,00 €	0,00 €
Total HT	3 261 810,00 €	20 010 543,00 €	1 265 000,00€	25 537 832,00€
Ecart net	16 748 733,00 €		24 272 832,00 €	

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

La différence entre l'écart prévisionnel présenté aux CRAC 2009 (+ 16 748 733,00 €) et celui présenté aux CRAC 2010 (+ 24 272 832 €) est de + 7 524 099,00 €. Il s'explique notamment par la reprise de la commercialisation sur les opérations à vocation d'habitat et par la stagnation des frais financiers.

Les variations défavorables des écarts prévisionnels concernent les opérations suivantes :

- la ZAC du Centre à Irigny,
- la ZAC des Bruyères à Limonest,
- la ZAC de Vénissy à Vénissieux.

L'évolution des bilans financiers de ces trois opérations devra être examinée avec attention pour pouvoir absorber ce déficit.

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

- la ZAC des Corbèges à Corbas,
- la ZAC de la Fraternité à Décines Charpieu,
- la ZAC Saint Clair à Caluire et Cuire,
- 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 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 charge financière de la Communauté urbaine, à travers les participations délibérées restant à verser, est de 191 751 000,00 €, soit une hausse de 40 538 886,00 € par rapport aux CRAC 2009.

Aujourd'hui, le montant des participations délibérées restant à verser aux opérations d'urbanisme confiées aux aménageurs publics (hors travaux primaires), pourrait être de 167 478 768,00 € en tenant compte du résultat prévisionnel obtenu en 2010 (excédent-déficit) de 24 272 832 €.

Résultat financier des opérations d'urbanisme concédées	CRAC 2009	CRAC 2010	Ecart 2009-2010
participations délibérées restant à verser (en €)	151 212 714,00€	191 751 600,00	40 538 886,00 €
résultat prévisionnel (en €)	16 748 733,00 €	24 272 832,00	7 524 099,00€
Evolution charge nette globale	134 463 981,00	167 478 768,00	33 014 787,00€

Ces évolutions s'expliquent par la signature de trois nouvelles concessions d'aménagement, celle des Bruyères à Limonest, celle de Castellane à Sathonay Camp, celle de Confluence 2 - Côté Rhône à Lyon 2° ;

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 2010 pour les opérations confiées par voie de conventions publiques et de concessions d'aménagement à la SERL, à l'OPH du Rhône et à la SPLA Lyon Confluence.

2° - Autorise monsieur le Président à :

a) - signer le protocole de liquidation pour :

- opération n° 0206 : la ZAC Rénovation Urbaine Part-Dieu à Lyon 3°,

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

- opération n° 0258 : la ZAC Gare de la Part-Dieu à Lyon 3°,

- opération n° 0080 : la ZAC Tonkin II à Villeurbanne,

c) - percevoir, sur l'exercice 2011, les excédents constatés sur les opérations suivantes :

- opération n° 0081 : la ZAC Saint Clair à Caluire et Cuire : 1 800 000 €,

- opération n° 0084 : la ZAC Thiers à Lyon 6° : 1 000 000 €,

- opération n° 0075 : la ZAC des Pierres Blanches à Mions : 1 000 000 €,

- opération n° 0003 : la ZAC Feuilly à Saint Priest : 1 000 000 €,

- opération n° 0417 : la ZAC Mozart à Saint Priest : 100 000 €,

- opération n° 0080 : la ZAC du Tonkin II à Villeurbanne : 770 000 €.

3° - Les recettes correspondantes seront encaissées sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2011 - compte 747 800 - fonction 824 - opérations 0081, 0084, 0075, 0003, 0417 et 0080.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 29 juin 2011.