Séance publique du 10 octobre 2006

Délibération n° 2006-3623

commission principale : déplacements et urbanisme

commission (s) consultée (s) pour information : finances et institutions

objet : **Résultat des opérations d'urbanisme - Comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) pour l'année 2005 - Serl, Opac du Rhône, Sem Lyon-Confluence et Sem Cité internationale**

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

Le Conseil,

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

Il est soumis au Conseil les résultats, pour l'année 2005, des opérations d'urbanisme de la Communauté urbaine.

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

- la régie directe : la Communauté urbaine aménage directement et supporte le risque financier,
- la convention publique d'aménagement: la Communauté urbaine confie la réalisation de l'opération à un aménageur public (Serl, Opac du Rhône, Sem Lyon-Confluence, Sem de la Cité internationale). 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 est 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).

1° - Les opérations concernées

Depuis la présentation au Conseil, le 17 octobre 2005, des CRAC pour l'année 2004, quatre opérations d'urbanisme en convention privée d'aménagement ont fait l'objet d'un achèvement définitif et ne sont plus prises en compte. Il s'agit des opérations suivantes : ZAC du Vieux village à Saint Priest, ZAC du Bois des Côtes à Limonest, ZAC du Clip à Lyon 3°, ZAC Félix Faure à Lyon 3°.

De même une opération d'urbanisme réalisée en régie directe a été également achevée et supprimée. Il s'agit de la ZAC Dauphiné à Lyon 3°.

Au cours de l'année 2005, une seule opération nouvelle a été créée, la ZAC de Vénissy à Vénissieux, dont la réalisation devrait être confiée à un aménageur, dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue après mise en concurrence.

Le nombre des opérations d'urbanisme réalisées par concession d'aménagement demeure donc inchangé par rapport à l'année précédente.

Le nombre d'opérations d'urbanisme ressort, à ce jour, de la manière suivante :

Types d'opération	Phases actives ou créées	Clôture et bilan liquidation	Total
<i>I - régies directes :</i>	6	1	7
<i>II - conventions publiques :</i>	33	9	42
Serl	24	5	29
Opac du Rhône	7	4	11
Sem Cité internationale	1	0	1
Sem Lyon-Confluence	1	0	1
<i>III - conventions privées</i>	9	10	19
total	48	20	68

2° - Les résultats de la commercialisation

Le résultat de l'année 2005 pour l'ensemble des opérations en phase active doit faire l'objet d'une distinction en fonction de la nature des programmes :

a) - en matière de commercialisation dans les ZAC à vocation d'activités économiques, il se présente de la manière suivante :

Types d'opération	Surface hors œuvre nette (en mètres carrés)		Taux de réalisation en %
	Prévu	Réalisé	
<i>I - régies directes :</i>	16 298	22 200	136,21
<i>II - conventions publiques :</i>	98 397	119 867	121,81
Serl	72 230	97 002	134,29
Opac du Rhône	300	371	123,66
Sem Cité internationale	22 462	22 494	100,14
Sem Lyon-Confluence	3 405	0	0,00
<i>III - conventions privées</i>	18 748	50 865	275,27
total	133 443	192 932	144,58

L'année 2005 représente une année exceptionnelle avec 192 932 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) commercialisés contre 96 646 mètres carrés l'année précédente.

Les principales ventes concernent les opérations suivantes :

- ZAC Feuilley à Saint Priest,
- lotissement Sermenaz à Rillieux la Pape,
- ZAC des Corbèges à Mions,
- ZAC Pesselière à Mions,
- ZAC Mozart à Saint Priest,
- ZAC du Parc de Gerland à Lyon 7°,
- ZAC de la Cité internationale à Lyon 6°,
- ZAC Thiers à Lyon 6°,
- ZAC de la Fouillouse à Saint Priest,
- ZAC les Jardins de la Buire à Lyon 3°.

Le stock total des opérations d'activités représente, à la fin de l'année 2005, un potentiel de 1 388 209 mètres carrés de SHON (tous produits confondus).

A noter que le stock, à la fin de l'année 2004, était de 1 234 676 mètres carrés.

La production s'opère à 73,35 % dans les opérations publiques.

b) - en matière de commercialisation dans les ZAC à vocation d'habitat, il se présente de la manière suivante :

Types d'opération	Surface hors œuvre nette (en mètres carrés)		Taux de réalisation en %
	Prévu	Réalisé	
<i>I - régies directes :</i>	0	0	0
<i>II - conventions publiques :</i>	57 752	55 270	95,70
Serl	34 059	31 285	91,85
Opac du Rhône	23 693	23 985	101,23
Sem Cité internationale	0	0	0
Sem Lyon-Confluence	0	0	0
<i>III - conventions privées</i>	10 569	23 923	226,35
total	68 321	79 193	115,9

En 2005, les ventes de terrain offrent un potentiel de 791 logements : ce niveau de commercialisation est assez exceptionnel (rappel des ventes 2004 : 322 logements) sans toutefois encore atteindre celui enregistré en 2001 (955 logements). Il devrait se poursuivre sauf renversement de conjoncture l'année prochaine.

Le stock total des opérations d'habitat représente, à la fin de l'année 2005, un potentiel de 7 461 logements, en hausse sensible par rapport à celui constaté l'année dernière (rappel du stock à la fin de l'année 2004 : 5 365 logements) et œ, en raison de l'intégration des nouvelles opérations approuvées à la fin 2004 et intégrées en 2005 dans le stock potentiel.

La production s'opère à 69,79 % dans les opérations publiques.

Les prévisions, par nature de construction, pour l'année 2006 et pour les deux secteurs (habitat et activités) sont :

Types d'opération	Habitat (en nombre de logements)	Activités (en mètres carrés de SHON)
<i>I - régies directes :</i>	14	26 500
<i>II - conventions publiques :</i>	472	63 112
Serl	238	62 812
Opac du Rhône	234	300
Sem Cité internationale	0	0
Sem Lyon-Confluence	0	0
<i>III - conventions privées :</i>	764	49 434
total	1 250	139 046

3° - Les résultats des opérations concédées

Après les résultats globaux de l'année 2005 sur l'ensemble des opérations d'urbanisme, il est soumis au Conseil les comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) de celles faisant l'objet des conventions publiques, conformément aux dispositions de l'article L 1-52 363 du code général des collectivités territoriales, confiées aux aménageurs suivants :

- la Serl,

- l'Opac du Rhône,
- la Sem Cité internationale,
- la Sem Lyon-Confluence.

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

Ainsi, les CRAC 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 constants.

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, 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.

Les dépenses comprennent les études, la maîtrise foncière, les travaux d'équipement et d'aménagement paysager, les frais financiers et de commercialisation, 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 l'assemblée, soit lors de l'approbation initiale de l'opération, soit lors de la révision.

Les CRAC présentent également les prévisions de l'année future 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 à l'assemblée.

Les résultats qui sont présentés au Conseil correspondent aux trente-trois opérations en phase active et aux neuf opérations en phase de clôture au 31 décembre 2005.

a) - Opérations confiées à la Serl

Corbas - ZAC des Corbèges (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	6 408 000,00	6 090 000,00	416 000,00	6 506 000,00
recettes :	6 622 000,00	6 635 000,00	35 000,00	6 670 000,00
dont Communauté	1 546 431,81	1 546 431,81	0,00	1 546 431,81
dont Commune	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	214 000,00	545 000,00	- 381 000,00	164 000,00

Date de fin de convention : 20 décembre 2006.

L'année 2005 a été caractérisée par l'achèvement de la commercialisation et l'engagement des remises d'ouvrages aux collectivités en vue de la clôture de l'opération. Il restera à réaliser, courant 2006, les travaux de finition liés à la construction d'un dernier lot et les couches de roulement définitives des voiries. Un protocole de liquidation pourrait donc intervenir d'ici la fin 2006.

Dardilly - ZAC du Paisy (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	1 989 876,21	1 989 876,21	0,00	1 989 876,21
recettes :	2 080 463,99	2 080 463,99	0,00	2 080 463,99
dont Communauté	205 501,28	205 501,28	0,00	205 501,28
dont Commune			0,00	
écart	90 587,78	90 587,78	0,00	90 587,78

Date de fin protocole de liquidation : 8 novembre 2003.

L'achèvement de cette opération d'urbanisme n'a pu être effectué dans les délais prévus dans le protocole de liquidation (8 novembre 2003) en raison des difficultés rencontrées pour la remise des ouvrages. La liquidation administrative n'a donc pas pu être menée à terme en 2005. Néanmoins, il est rappelé que cette dernière a pu être prononcée lors de la séance du conseil de Communauté en date du 12 juin 2006.

Décines Charpieu - Lotissement des Pivolles (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	11 831 000,00	11 852 000,00	20 000,00	11 872 000,00
recettes :	11 854 000,00	11 854 000,00	0,00	11 854 000,00
dont Communauté	3 250 923,00	3 250 923,00	0,00	3 250 923,00
dont Commune	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	23 000,00	2 000,00	- 20 000,00	- 18 000,00

Date de fin de convention : 30 avril 2003.

L'achèvement de cette opération rencontre depuis plusieurs années des difficultés, notamment pour la mise en œuvre des régularisations foncières et sa clôture n'a pu être prononcée au cours de l'année 2005. Celle-ci devrait pouvoir être réalisée au cours de l'année 2006. Il convient néanmoins de proroger par avenant le protocole de liquidation de l'opération dont la durée est expirée et de prendre en compte, sur l'année 2006, le versement, par la Communauté urbaine, du solde prévisionnel de l'opération détérioré eu égard aux frais récurrents engagés par la présence des gens du voyage.

Décines Charpieu - ZAC de la Fraternité (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	25 622 000,00	5 573 000,00	20 049 000,00	25 622 000,00
recettes :	25 625 000,00	254 000,00	25 372 000,00	25 626 000,00
dont Communauté	16 333 000,00	0,00	16 333 000,00	16 333 000,00
dont Commune	2 000 000,00	250 000,00	1 750 000,00	2 000 000,00
écart	3 000,00	- 5319 000,00	5 323 000,00	4 000,00

Date de fin de convention : 28 juillet 2012.

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

- commune de Décines Charpieu :

. 500 000 € en 2006
 . 250 000 € en 2007
 . 250 000 € en 2008
 . 250 000 € en 2009

- communauté urbaine de Lyon :

. 4 055 000 € en 2008
 . 4 055 000 € en 2009
 . 4 055 000 € en 2010
 . 4 168 000 € en 2011

L'année 2005 a été marquée par la désignation de l'ensemble des équipes de maîtrise d'œuvre, la validation des études de niveau avant-projet engagées ainsi que la mise en œuvre des premières démolitions qui devront se poursuivre en fonction des acquisitions sur 2006 pour permettre, notamment, le démarrage de travaux liés à l'arrivée du tramway.

Irigny - ZAC du Centre (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	8 020 000,00	2 813 000,00	6 053 000,00	8 866 000,00
recettes :	8 444 000,00	4 572 000,00	4 299 000,00	8 871 000,00
dont Communauté	3 257 000,00	3 257 000,00	0,00	3 257 000,00
dont Commune	1 076 000,00	0,00	1 076 000,00	1 076 000,00
écart	424 000,00	1 759 000,00	- 1 754 000,00	5 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2009.

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

L'ensemble des participations communautaires ont été versées.

Reste à percevoir les participations de la commune d'Irigny :

- 518 000 € en 2006,
 - 558 000 € en 2007.

L'année 2005 a été caractérisée par la vente des premières charges foncières et l'engagement des chantiers de construction des programmes de logements et commerces correspondants. Pour parvenir à la maîtrise foncière des îlots A et B, il est apparu nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cela peut se traduire par une réévaluation du poste acquisition qui est d'ores et déjà provisionné dans le bilan soumis. De même, une nouvelle prorogation de la concession d'aménagement n'est pas à écarter.

Lyon 1er - ZAC Pentès de la Croix-Rousse (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	15 787 000,00	15 781 000,00	- 26 000,00	15 755 000,00
recettes :	15 827 000,00	15 815 000,00	21 000,00	15 836 000,00
dont Communauté	6 409 000,00	6 409 000,00	0,00	6 409 000,00
dont Ville	702 000,00	702 000,00	0,00	702 000,00
écart	40 000,00	34 000,00	47 000,00	81 000,00

Date de fin de convention : 20 octobre 2003.

Reste à réaliser dans le cadre du protocole de liquidation, la commercialisation d'un local d'activités et de deux lots annexes qui n'ont pu être cédés au cours de l'année 2005.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	60 909 000,00	60 791 000,00	152 000,00	60 947 000,00
recettes :	64 252 000,00	63 283 000,00	969 000,00	64 251 000,00
dont Communauté	2 820 764,17	2 280 764,17	0,00	2 820 764,17
dont Ville	45 734,71	45 734,71	0,00	45 734,71
dont excédent RU	1 829 000,00	1 829 000,00	0,00	1 829 000,00
écart brut	3 343 000,00	2 492 000,00	812 000,00	3 304 000,00
excédent encaissé	2 308 000,00	2 308 000,00	0,00	2 308 000,00
écart net	1 035 000,00	184 000,00	812 000,00	996 000,00

Date de fin de protocole : 31 décembre 2006.

Cette opération d'aménagement est en phase d'achèvement et a fait l'objet d'un protocole de liquidation approuvé par le conseil de Communauté en date du 13 décembre 2004 prorogeant d'une année supplémentaire les missions de l'aménageur aux opérations de liquidation administratives et financières. Toutefois, la cession du terrain sud Aquilon ainsi que les régularisations foncières n'ont pu aboutir dans les délais prévus : aussi, il convient de proroger la durée du protocole de liquidation d'une année supplémentaire.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	44 692 000,00	37 768 000,00	6 929 000,00	44 697 000,00
recettes :	44 691 000,00	37 986 000,00	6 706 000,00	44 692 000,00
dont Communauté	366 000,00	366 000,00	0,00	366 000,00
dont Ville	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	- 1 000,00	218 000,00	- 223 000,00	- 5 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2007.

Au cours de l'année 2005, la demande de permis de construire du programme immobilier de la tour Lumière a été déposée de même que l'autorisation de la Caisse départementale d'équipement commercial (CDEC). Par ailleurs, les études de simplification de la desserte de ce programme ont été réalisées et devraient donner lieu à la présentation d'un dossier en commission nationale d'évaluation des tunnels routiers, à la suite de la nouvelle réglementation intervenue en juin 2005 et ce, en raison des impacts sur le tunnel Brotteaux Servient. Ces travaux routiers doivent être réalisés simultanément aux travaux de l'opérateur et aux travaux d'infrastructure. Quel que soit le montage opérationnel retenu pour l'intervention sur le tunnel, une nouvelle prorogation de la concession s'avérera nécessaire.

Lyon 6° - ZAC Thiers (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	32 835 000,00	28 272 000,00	4 822 000,00	33 094 000,00
recettes :	34 980 000,00	27 554 000,00	7 464 000,00	35 018 000,00
dont Communauté	20 786 423,50	20 786 423,50	0,00	20 786 423,50
dont Ville	0,00	0,00	0,00	0,00
dont Sytral	564 976,06	564 976,06	0,00	564 976,06
écart	2 145 000,00	- 718 000,00	2 642 000,00	1 924 000,00

Date de fin de convention : 23 mai 2008.

Au cours de l'année 2005, l'acte de vente relatif à l'îlot D1 a pu être signé pour la réalisation d'un programme tertiaire de 9 300 mètres carrés de SHON ; de plus, la consultation des deux derniers îlots a été engagée et devrait aboutir à la désignation de deux équipes de promoteurs-architectes courant 2006 pour la réalisation de près de 17 350 mètres carrés de SHON de bureaux et 500 mètres carrés de SHON de commerces. Par ailleurs, le relogement du Secours populaire n'a pas pu se faire durant cette année ce qui peut, à terme, impacter l'avancée du projet. En terme de travaux, restent à finaliser la liaison Rambaud voie nouvelle, les travaux relatifs au traitement du parvis Viabert ainsi que les voiries et surlargeurs correspondantes dont l'avancement est inhérent à celui des chantiers de construction.

Lyon 7° - ZAC des Portes de la Guillotière (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	16 086 000,00	16 042 000,00	67 000,00	16 109 000,00
recettes :	16 475 000,00	16 376 000,00	102 000,00	16 478 000,00
dont Communauté	6 557 855,90	6 571 000,00	0,00	6 571 000,00
dont Ville	533 571,00	534 000,00	0,00	534 000,00
écart brut	389 000,00	334 000,00	35 000,00	369 000,00
excédent encaissé	305 000,00	305 000,00	0,00	305 000,00
écart	84 000,00	29 000,00	35 000,00	64 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2005.

La concession d'aménagement est arrivée à expiration alors qu'il reste néanmoins à commercialiser deux locaux commerciaux de 127 mètres carrés, quelques travaux de finition (habillage) d'un poste de transformation. Aussi, il est proposé au Conseil de limiter les missions de concessionnaire à l'achèvement des missions de commercialisation et de travaux ci-dessus explicitées ainsi que celles relatives à la liquidation administratives et financières qui peuvent être menées à terme dans le cadre d'un protocole de liquidation à approuver.

Lyon 7° - ZAC du Bon Lait (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	23 136 000,00	1 760 000,00	20 875 000,00	22 635 000,00
recettes :	23 136 000,00	7 000,00	24 066 000,00	24 073 000,00
dont Communauté	2 833 000,00	0,00	2 833 000,00	2 833 000,00
dont Ville	315 000,00	0,00	315 000,00	315 000,00
écart	0,00	- 1 753 000,00	3 191 000,00	1 438 000,00

Date de fin de convention : 19 mai 2013.

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

- ville de Lyon	315 000 € en 2008
- communauté urbaine de Lyon	1 417 000 € en 2010
	1 416 000 € en 2011

Le dossier de réalisation de cette opération a été approuvé par le conseil de Communauté en date du 21 juin 2005. Au cours de cette année, l'aménageur a poursuivi ses efforts pour mener à bien les négociations foncières à l'amiable et finaliser les études de maîtrise d'œuvre de niveau avant-projet. Il a, par ailleurs, engagé les premières consultations de promoteurs-architectes sur les îlots A 1b, A 2a, A 2b, A 6a, A 6b pour la réalisation de près de deux cent quarante logements. Enfin, les premières conventions avec les constructeurs déjà propriétaires fonciers ont pu être signées pour la réalisation d'un immeuble de bureaux et une cafétéria sur l'angle des rues Jean Jaurès et Clément Marot ainsi qu'un immeuble de bureaux et une résidence étudiants. Le résultat prévisionnel à fin d'opération se trouve très nettement amélioré malgré la hausse du coût de travaux en raison du niveau de prix de charge foncière pratiqué sur ce secteur.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	19 336 000,00	18 026 000,00	1 190 000,00	19 216 000,00
recettes :	19 642 000,00	17 087 000,00	2 517 000,00	19 604 000,00
dont Communauté	13 404 000,00	13 402 000,00	0,00	13 402 000,00
dont Ville	1 680 000,00	0,00	1 680 000,00	1 680 000,00
écart	306 000,00	- 939 000,00	1 327 000,00	388 000,00

Date de fin de convention : 18 décembre 2007.

Toutes les participations de la Communauté urbaine ont été versées.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	44 872 000,00	1 310 000,00	43 544 000,00	44 854 000,00
recettes :	44 880 000,00	11 000,00	44 880 000,00	44 891 000,00
dont Communauté	24 850 336,00	0,00	24 850 336,00	24 850 336,00
dont Ville	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	8 000,00	- 1 299 000,00	1 336 000,00	37 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2011.

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 4 000 000 € en 2006,
- 2 454 000 € en 2007,
- 6 213 000 € en 2008,
- 6 213 000 € en 2009,
- 5 971 000 € en 2011.

L'année 2005 a été marquée par le dépôt du dossier de déclaration d'utilité publique (DUP), lequel n'a toutefois pas été instruit par les services de la Préfecture eu égard à l'incertitude sur la localisation future du parc de la direction départementale de l'équipement (DDE). De même, la délocalisation des activités d'Emmaüs a constitué une étape importante permettant d'envisager la commercialisation de près de 25 000 mètres carrés de SHON de bureaux, capacité de construction revue à la hausse à la suite de l'abandon de l'option d'infogrammes. Enfin, la SERL a engagé une étude de pollution des sols qui permettra de fournir des orientations sur la stratégie d'occupation future des sols et de faciliter les négociations foncières avec les entreprises présentes sur le secteur.

Lyon 9° - ZAC de la Duchère (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	145 592 000,00	8 832 000,00	134 440 000,00	143 272 000,00
recettes :	145 952 000,00	45 000,00	145 954 000,00	145 999 000,00
dont Communauté urbaine - participations	81 859 000,00	0,00	81 859 000,00	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	19 847 000,00	0,00	18 306 000,00	18 306 000,00
dont Anru 2° tranche	14 439 000,00	0,00	15 986 000,00	15 986 000,00
écart	360 000,00	- 8 787 000,00	11 514 000,00	2 727 000,00

Date de fin de convention : 29 mars 2016.

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

- communauté urbaine de Lyon :

. 4 814 997,00 € en 2008,
 . 9 630 566,88 € en 2009,
 . 9 630 566,88 € en 2010,
 . 9 630 566,88 € en 2011,
 . 9 630 566,88 € en 2012,
 . 9 630 566,88 € en 2013,
 . 9 630 566,88 € en 2014,
 . 9 630 566,88 € en 2015,
 . 9 630 566,88 € en 2016,

- Anru - première tranche (contractualisée dans la convention signée le 13 mai 2005) :

. 6 302 000 € en 2006,
 . 6 747 000 € en 2007,
 . 6 798 000 € en 2008,

- Anru - deuxième tranche (restant à contractualiser avec l'Anru d'ici 2008) :

. 4 687 000 € en 2009,
 . 2 846 000 € en 2010,
 . 1 360 000 € en 2011,
 . 1 367 000 € en 2012,
 . 943 000 € en 2013,
 . 514 000 € en 2014,
 . 461 000 € en 2015,
 . 2 262 000 € en 2016.

L'année 2005 a été marquée, d'une part, par la démolition des barres 210 et 260, respectivement de l'Opac du Rhône et de la Sacvl, d'autre part, par l'engagement des consultations de promoteurs-architectes pour la réalisation des premiers îlots de logements. Les appels d'offres relatifs aux travaux d'aménagement de voiries du plateau nord ont, par ailleurs, abouti à la désignation des entreprises et les travaux préparatoires à la desserte de l'école des Bleuets sont réalisés. Toutefois, des études complémentaires devront être engagées afin d'optimiser le phasage opérationnel des îlots de la centralité et faciliter le positionnement de l'établissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (Epareca) ou toutes autres structures privées susceptibles de prendre en charge les rez-de-chaussée commerciaux des immeubles.

Meyzieu-Jonage - ZAC des Gaulnes (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
<i>dépenses</i>	55 619 000,00	7 142 000,00	53 162 000,00	60 304 000,00
<i>recettes :</i>	50 512 000,00	2 093 000,00	55 925 000,00	58 018 000,00
dont participation Communauté	0,00	0,00	0,00	0,00
dont participation Commune	0,00	0,00	0,00	0,00
dont foncier Communauté urbaine	0.00	0.00	1 052 000,00	1 052 000,00
dont équipement Communauté urbaine	0.00	0.00	1 959 000,00	1 959 000,00
écart	- 5 107 000,00	- 5 049 000,00	2 763 000,00	- 2 286 000,00

Date de fin de convention : 10 février 2011.

L'année 2005 a été caractérisée par la mise à jour des études techniques de niveau projet pour optimiser au mieux les investissements et intégrer les évolutions correspondant à l'arrivée de Léa. Par ailleurs, ont été engagées des études sur les risques liés à la présence de lignes haute tension sur des terrains susceptibles d'accueillir des activités économiques. Il apparaît, d'après ces études, que les travaux et la commercialisation de cette opération ne pourront être réalisés dans les délais impartis prévus lors de la signature de la concession ni dans l'épure du bilan financier prévisionnel initial. Aussi, un avenant à la concession ainsi qu'un bilan modificatif devraient-ils être soumis pour approbation lors d'un prochain conseil de Communauté, conformément à la situation prévisionnelle ici présentée.

Mions-Corbas - ZAC des Pierres Blanches (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	21 042 000,00	18 148 000,00	3 118 000,00	21 266 000,00
recettes :	22 169 000,00	16 582 000,00	6 488 000,00	23 070 000,00
dont Communauté	9 567 538,00	9 567 538,00	0,00	9 567 538,00
dont Communauté urbaine primaire	2 927 000,00	2 927 000,00	0,00	2 927 000,00
écart	1 127 000,00	- 1 566 000,00	3 370 000,00	1 804 000,00

Date de fin de convention : 11 octobre 2007.

Toutes les participations de la Communauté urbaine ont été versées.

Au cours de l'année 2005, les travaux primaires et secondaires de desserte de l'opération ont pu enfin démarrer à la suite de la finalisation des différents accords fonciers manquants. Par ailleurs, de nombreux prospects intéressés par une implantation ont été traités et devraient logiquement aboutir en 2006.

Mions - ZAC Pesselière (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	7 335 000,00	6 581 000,00	588 000,00	7 169 000,00
recettes :	8 219 000,00	7 830 000,00	395 000,00	8 225 000,00
dont Communauté	3 552 216,00	3 552 216,00	0,00	3 552 216,00
dont Communauté urbaine - foncier	306 000,00	306 000,00	0,00	306 000,00
écart	884 000,00	1 249 000,00	- 193 000,00	1 056 000,00

Date de fin de convention : 9 septembre 2006.

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 970 948 € en 2005

La commercialisation de cette opération arrive à terme en 2005 puisqu'il ne reste désormais qu'une seule parcelle de 8 000 mètres carrés encore sous compromis. L'ensemble des travaux d'équipements publics est achevé, à l'exception de quelques travaux de branchements ou de finition, de sorte qu'il sera possible d'engager les opérations de clôture de cette opération. La concession d'aménagement arrivant à terme, il convient d'entériner sa prorogation dans le cadre d'un protocole de liquidation limitant les missions de l'aménageur aux opérations de liquidation administrative et financière et d'autoriser la perception, au titre de 2007, de la quasi-intégralité de l'excédent constaté, à savoir 1 000 000 €.

Oullins - ZAC Narcisse Bertholey (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	8 246 000,00	6 709 000,00	1 350 000,00	8 059 000,00
recettes :	8 612 000,00	7 352 000,00	1 469 000,00	8 821 000,00
dont Communauté	4 361 109,00	4 361 109,00	0,00	4 361 109,00
dont Commune	762 245,08	571 683,81	190 561,27	762 245,08
écart	366 000,00	643 000,00	119 000,00	762 000,00

Date de fin de convention : 22 janvier 2007.

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

- commune d'Oullins :

. 190 561,27 € en 2006.

Au cours de l'année 2005, les actes de cession relatifs aux îlots A1, A7, et A5 ont pu être signés et les travaux d'aménagement sur les voiries contiguës ont dû être interrompus dans ce secteur, relativement contraint, à la suite de l'engagement des différents chantiers de construction correspondants. Une prorogation de la concession d'aménagement sera sans doute nécessaire au début de l'année 2007.

Pierre Bénite - ZAC du Centre (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	4 876 000,00	4 442 000,00	420 000,00	4 862 000,00
recettes :	4 916 000,00	4 919 000,00	0,00	4 919 000,00
dont Communauté	2 694 709,51	2 507 274,01	0,00	2 507 274,01
dont Commune	951 891,75	951 891,75	0,00	951 891,75
écart	40 000,00	477 000,00	- 420 000,00	57 000,00

Date de fin de convention : 3 janvier 2007.

Les travaux de construction du dernier îlot sont quasi achevés et la finalisation des travaux d'espaces publics restant à opérer en pied d'immeuble n'a pu aboutir. Ces derniers seront finalisés dans le courant de l'année 2006, de sorte qu'il sera possible d'entreprendre les démarches de clôture administrative et financière de l'opération, dans le cadre d'un protocole de liquidation à approuver par le conseil de Communauté.

Rillieux la Pape - Lotissement Sermenaz (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	7 050 000,00	1 494 000,00	4 951 000,00	6 445 000,00
recettes :	7 083 000,00	1 221 000,00	5 352 000,00	6 573 000,00
dont Communauté	1 916 000,00	0,00	359 000,00	359 000,00
dont Communauté - travaux	1 933 000,00	0,00	1 557 000,00	1 557 000,00
écart	33 000,00	- 273 000,00	401 000,00	128 000,00

Date de fin de convention : 26 juillet 2009.

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

- Communauté urbaine :

. 1 916 000 € en 2008.

Cette opération d'aménagement a connu, au cours de l'année 2005, un avancement significatif avec, d'une part, l'obtention de l'arrêté de lotir, la validation des études de maîtrise d'œuvre et l'engagement des consultations d'entrepreneurs. Par ailleurs, la commercialisation a très largement été engagée et devrait permettre de concrétiser, en 2006, de nombreuses ventes de terrains.

Saint Priest - ZAC Secteur Feuilly (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	35 900 000,00	27 789 000,00	7 821 000,00	35 610 000,00
recettes :	41 763 000,00	21 594 000,00	20 148 000,00	41 742 000,00
dont Communauté	14 683 279,06	10 050 964,06	4 632 315,00	14 683 279,06
dont foncier Communauté	1 910 000,00	925 000,00	875 000,00	1 800 000,00
écart	5 863 000,00	- 6 195 000,00	12 327 000,00	6 132 000,00

Date de fin de convention : 4 novembre 2009.

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 1 621 000 € en 2006,
- 281 000 € en 2007,
- 1 067 000 € en 2008,
- 1 663 315 € en 2009.

L'année 2005 a été particulièrement faste en terme de commercialisation avec un rythme soutenu qui représente près de 38 000 mètres carrés de SHON vendus. Cette très bonne commercialisation permet de bonifier le résultat financier prévisionnel de l'opération. Par ailleurs, il convient de noter l'ouverture du pôle de services aux entreprises. Enfin, les travaux d'aménagement réalisés portent désormais essentiellement sur les travaux de paysage, d'entretien et de finition des espaces en intégrant les préoccupations d'usage et de gestion.

Saint Priest - ZAC des Perches (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	12 801 000,00	12 261 000,00	171 000,00	12 432 000,00
recettes :	12 829 000,00	12 501 000,00	47 000,00	12 548 000,00
dont Communauté	2 915 000,00	2 915 000,00	0,00	2 915 000,00
dont Communauté foncier	1 390 000,00	1 195 000,00	10,00	1 390 000,00
écart	28 000,00	240 000,00	- 124 000,00	116 000,00

Date de fin de convention : 20 décembre 2007.

Cette opération est terminée et pourrait être liquidée, s'il ne restait à résoudre les conditions de libération des sommes consignées (300 000 €), pour garantir un preneur du surcoût potentiellement occasionné par le recours à la fourniture en eau potable en lieu et place d'une desserte par un réseau d'eau industrielle.

Saint Priest - ZAC des Hauts de Feuilly (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	8 562 000,00	5 175 000,00	3 664 000,00	8 839 000,00
recettes :	8 656 000,00	5 715 000,00	5 540 000,00	8 844 000,00
dont Communauté	1 861 707,00	1 861 707,00	0,00	1 861 707,00
dont Communauté - foncier	462 000,00	0,00	594 000,00	594 000,00
écart	94 000,00	540 000,00	- 535 000,00	5 000,00

Date de fin de convention : 21 mars 2009.

L'année 2005 a été consacrée à la poursuite des travaux d'aménagement, dont l'avancement est lié à la réalisation des programmes immobiliers et à la mise en œuvre d'une consultation d'opérateur, sur le dernier lot qui devrait permettre d'aboutir à la finalisation de la commercialisation en 2006. Une prorogation de la concession a toutefois été accordée jusqu'au 31 mars 2009 pour permettre la finalisation des travaux d'aménagement des espaces publics jouxtant les programmes de construction.

Saint Priest - ZAC Mozart (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	12 209 000,00	7 101 000,00	5 472 000,00	12 573 000,00
recettes :	13 079 000,00	9 823 000,00	3 950 000,00	13 773 000,00
dont Communauté	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	870 000,00	2 722 000,00	- 1 522 000,00	1 200 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2007.

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

A la suite de la garantie locative accordée par la Communauté urbaine pour sécuriser les investisseurs des rez-de-chaussée commerciaux du fait du recours en appel formulé sur la CDEC, les différents actes de vente entre la Serl et la société Rhône-Saône Immobilier et ses partenaires ont pu être signés, de sorte que le démarrage du premier chantier de construction a été engagé dès l'été. Toutefois, compte tenu du retard pris, une prorogation de la concession, qui arrive à terme à la fin de l'année 2007, s'avérera sans doute indispensable pour finaliser la commercialisation des deux îlots restants ainsi que les travaux d'aménagement connexes.

Tassin la Demi Lune - ZAC du Centre (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	30 989 000,00	3 389 000,00	23 340 000,00	26 729 000,00
recettes :	28 024 000,00	8 000,00	26 738 000,00	26 746 000,00
dont Communauté				
. participations	9 200 000,00	0,00	9 200 000,00	9 200 000,00
. foncier	6 040 000,00	0,00	6 040 000,00	6 040 000,00
. travaux	3 079 000,00	0,00	0,00	0,00
dont Commune				
. participations	610 000,00	0,00	1 267 000,00	1 267 000,00
. travaux	565 000,00	0,00	0,00	0,00
. foncier	0,00	0,00	364 000,00	364 000,00
écart	- 2 965 000,00	- 3 381 000,00	- 3 398 000,00	17 000,00

Date de fin de convention : 26 janvier 2012.

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

- Communauté urbaine :

- . 2 300 000 € en 2008,
- . 2 300 000 € en 2009,
- . 2 300 000 € en 2010,
- . 2 300 000 € en 2011,

- Commune :

- . 610 000 € en 2006.

L'année 2005 a été marquée par quelques adaptations de montages opérationnels ayant donné lieu à un avenant à la concession d'aménagement, à la poursuite des acquisitions foncières et l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique, la mise en œuvre des premières démolitions et la finalisation des études de maîtrise d'œuvre nécessaires à la désignation des premières entreprises de travaux publics pour l'engagement des travaux en 2006.

Vaulx en Velin - ZAC du Centre-Ville (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	32 847 000,00	28 806 000,00	3 897 000,00	32 703 000,00
recettes :	32 840 000,00	26 238 000,00	6 467 000,00	32 705 000,00
dont Communauté	9 038 000,00	9 038 000,00	0,00	9 038 000,00
dont Communauté - foncier	1 829 000,00	0,00	1 829 000,00	1 829 000,00
dont Commune	6 285 000,00	3 844 014,00	2 441 014,00	6 285 028,00
dont Etat	8 346 000,00	7 993 000,00	205 000,00	8 198 000,00
autres subventions	180 000,00	180 000,00	0,00	180 000,00
écart	- 1 000,00	- 2 568 000,00	2 570 000,00	2 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2007.

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

- commune de Vaulx en Velin :

. 1 220 507 € en 2006,

. 1 220 507 € en 2007,

- Etat :

. 63 000 € en 2006,

. 142 000 € en 2007.

L'année 2005 a été consacrée à la poursuite des travaux d'aménagement aux abords des programmes immobiliers des îlots H et B ainsi qu'à la poursuite des commercialisations des îlots I Est, B Nord. Il reste toutefois à finaliser la vente du dernier îlot I Ouest sur l'année 2006.

Villeurbanne - ZAC du Tonkin II (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	78 120 000,00	68 566 000,00	11 797 000,00	80 363 000,00
recettes :	93 805 000,00	91 315 000,00	4 376 000,00	95 691 000,00
dont Communauté	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 brut	15 685 000,00	22 749 000,00	- 7 421 000,00	15 328 000,00
excédent encaissé	12 527 000,00	12 527 000,00	2 000 000,00	14 527 000,00
écart net	3 158 000,00	10 222 000,00	- 9 421 000,00	801 000,00

Date de fin de convention : 5 mars 2008.

L'année 2005 a été marquée par la poursuite des études de requalification des dalles qui ont démontré l'insuffisance du budget affecté, ce qui a donné lieu à la validation, par le conseil de Communauté en date du 12 juin 2006, de l'approbation d'un bilan modificatif conforme aux prévisions ici présentées.

Villeurbanne - ZAC du Tonkin III (en €HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	32 787 000,00	32 812 000,00	- 53 000,00	32 759 000,00
recettes :	34 770 000,00	34 514 000,00	520 000,00	35 034 000,00
dont Communauté	7 780 000,00	7 780 000,00	0,00	7 780 000,00
dont Communauté - travaux secondaires	3 545 000,00	3 545 000,00	0,00	3 545 000,00
dont Commune	471 000,00	251 000,00	261 000,00	512 000,00
écart brut	1 983 000,00	1 702 000,00	573 000,00	2 275 000,00
excédent à encaisser	1 983 000,00	1 920 000,00	213 000,00	2 133 000,00
écart net	0,00	- 218 000,00	360 000,00	142 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2007.

L'année 2005 a été consacrée à la finalisation des travaux du mail André Philipp et du giratoire Etienne Gagnaire ainsi qu'à l'engagement des actions de liquidation administrative et financière qui se poursuivront jusqu'au 31 décembre 2007, conformément au protocole de liquidation approuvé par le conseil de Communauté en date du 12 juin 2006.

Villeurbanne - ZAC Charpennes Wilson (en €HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	23 070 000,00	20 327 000,00	3 033 000,00	23 360 000,00
recettes :	23 640 000,00	20 190 000,00	3 840 000,00	24 030 000,00
dont Communauté	9 919 000,00	9 919 000,00	0,00	9 919 000,00
dont Communauté secondaire	2 837 000,00	1 541 000,00	1 296 000,00	2 837 000,00
dont Commune secondaire	232 000,00	34 000,00	197 000,00	231 000,00
dont Commune parc	1 769 000,00	1 220 000,00	549 000,00	1 769 000,00
écart	570 000,00	- 137 000,00	807 000,00	670 000,00

Date de fin de convention : 18 juin 2008.

Au cours de l'année 2005, l'aménageur a finalisé les travaux d'aménagement du parc et de la rue Etienne Gagnaire ; il a, par ailleurs, engagé les consultations d'entrepreneurs pour les travaux sur la rue Bat Yam et procédé à la commercialisation des îlots B 4-B 5. De même, les négociations engagées avec les laboratoires Marcel Mérieux devraient aboutir dans le courant de l'année 2006 à la cession du dernier îlot D. Toutefois, afin de finaliser la commercialisation et le programme des équipements publics de l'opération, le conseil de Communauté a acté, lors de sa séance en date du 2 mai 2006, la prorogation de la concession d'aménagement pour une durée de deux ans ainsi que le bilan financier modificatif qui correspond à la situation prévisionnelle ici présentée.

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

Bron - ZAC des Jardins du Fort (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	12 653 592,00	11 621 095,00	1 696 244,00	13 317 339,00
recettes :	12 653 592,00	11 692 140,00	962 925,00	12 655 065,00
dont Communauté	2 972 755,84	2 972 755,84	0,00	2 972 755,84
dont Communauté - habitat abordable	81 186,72	81 186,72	0,00	81 186,72
dont Commune	1 067 141,73	1 067 141,73	0,00	1 067 141,73
écart	0,00	71 045,00	- 733 319,00	- 662 274,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2008.

L'année 2005 a été consacrée à l'engagement des travaux de viabilisation des abords de l'îlot M, lesquels ont dû toutefois être interrompus en raison de l'impossibilité de démolir les propriétés rue Maréchal de Lattre de Tassigny, eu égard au rendu de jugement d'expropriation qui fait l'objet d'un appel suspensif. De ce fait, la commercialisation des îlots M se trouve retardée et les compromis de vente avec la Société Lyonnaise de coordination immobilière (SLCI) et le service inter-administratif du logement (Sial) n'ont pu être régularisés en acte de vente à l'exception de l'îlot M3 avec l'Opac du Rhône.

Caluire et Cuire - ZAC de Saint Clair (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	22 601 893,82	19 048 400,00	3 104 860,00	22 153 260,00
recettes :	23 907 258,14	15 574 058,00	8 327 200,00	23 901 258,00
dont Communauté	6 822 841,38	6 822 841,38	0,00	6 822 841,38
dont Communauté - foncier	478 537,47	478 537,47	0,00	478 537,47
dont Communauté - versement 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	1 305 364,32	- 3 474 342,00	5 222 340,00	1 747 998,00

Date de fin de convention : 31 juillet 2007.

L'année 2005 a été marquée par l'engagement des travaux de confortement de la balme située au-dessus des îlots A2 et A3 et la signature de l'acte de vente de l'îlot A2 avec Nexity-Georges V pour la réalisation d'un programme de logements. Une consultation a, par ailleurs, été engagée à la suite des études acoustiques et de positionnement économique, pour la commercialisation de l'îlot A3, en vue du développement d'un programme mixte tertiaire-hôtel.

Dardilly - ZAC des Noyeraies (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	5 930 487,46	5 930 487,46	0,00	5 930 487,46
recettes :	6 280 897,40	6 280 897,40		6 280 897,40
dont Communauté	1 092 507,59	1 092 507,59	0,00	1 092 507,59
dont Communauté - habitat abordable	97 836,29	97 836,29	0,00	97 836,29
dont Commune - parc aménagé	1 192 449,70	1 192 449,70	0,00	1 192 449,70
écart	350 409,94	350 409,94	0,00	350 409,94

Date de fin de convention : 28 décembre 2003.

La suppression de cette opération devrait pouvoir être prononcée dans le courant de l'année 2006, dès lors que les procédures de remises d'ouvrages et de rétrocessions foncières, préalables à la liquidation administrative et financière, auront été finalisées.

Ecully - ZAC du Centre (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	6 214 430,97	6 005 358,28	78 255,16	6 083 613,44
recettes :	6 284 946,76	6 289 370,09	0,00	6 289 370,09
dont Communauté	2 061 027,02	2 061 027,02	0,00	2 061 027,02
dont Commune	995 799,10	995 799,10	0,00	995 799,10
écart brut	210 820,78	284 011,81	- 78 255,16	205 756,65
excédent encaissé	139 186,00	139 186,00	0,00	139 186,00
écart net	71 634,78	144 825,81	- 78 255,16	66 570,65

Date de fin de convention : 31 décembre 2003.

Les travaux de finition des espaces à rétrocéder à la Commune sont aujourd'hui achevés, conformément aux souhaits formulés par cette dernière et ne devraient plus faire obstacles aux opérations de remise d'ouvrage et de régularisations foncières, préalables à la liquidation administrative et financière engagée dès 2003.

Fontaines sur Saône - ZAC de la Norenchal (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	7 233 840,80	64 077,00	6 777 382,00	6 841 459,00
recettes :	7 233 840,80	171 561,00	7 062 280,00	7 233 841,00
dont Communauté	1 672 240,80	0,00	1 672 240,80	1 672 240,80
dont Anru	2 242 980,00	0,00	2 242 980,00	2 242 980,00
dont autres (Région)	813 620,00	0,00	813 620,00	813 620,00
écart	0,00	107 484,00	284 898,00	392 382,00

Date de fin de convention : 1er septembre 2010.

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

- Communauté urbaine :

. 836 120,40 € en 2009,
. 836 120,40 € en 2010,

- Région :

. 813 620,00 € en 2010,

- Anru :

. 6 064 € en 2005,
. 636 727 € en 2006,
. 158 547 € en 2007,
. 546 035 € en 2008,
. 326 155 € en 2009,
. 569 452 € en 2010,

L'année 2005 a été consacrée au lancement des démarches d'acquisitions, à l'engagement des études de maîtrise d'œuvre de niveau avant-projet et surtout à la finalisation du dossier à présenter en comité d'engagement de l'Anru en 2006 avec la reconstitution de l'offre de logements sociaux. A noter que les subventions de l'Anru au bilan de l'opération pourraient s'avérer inférieures à celles escomptées.

Meyzieu - ZAC du Centre (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	6 921 219,31	6 923 802,13	0,00	6 923 802,13
recettes :	6 928 636,02	6 928 636,02	0,00	6 928 636,02
dont Communauté	2 557 821,63	2 557 821,71	0,00	2 557 821,71
dont Communauté habitat abordable	93 858,29	93 858,29	0,00	93 858,29
dont Commune	2 309 893,79	2 309 895,48	0,00	2 309 893,48
écart	7 416,11	4 833,89	0,00	4 833,89

Date de fin de convention : 31 décembre 2003

Le bilan de clôture définitif sera prochainement soumis au Conseil dès que l'aménageur aura finalisé les remises d'ouvrages et les régularisations foncières correspondantes sachant que l'excédent prévisionnel a déjà été recouvré par la Communauté urbaine en 2004.

Mions - ZAC du Centre (en €HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	12 433 628,00	6 422 155,00	9 000 581,00	15 422 736,00
recettes :	12 433 628,00	4 153 932,00	11 268 805,00	15 422 736,00
dont Communauté	3 917 939,80	2 360 475,00	1 557 465,00	3 917 939,00
dont Commune	10,00	0,00	0,00	10,00
écart	0,00	- 2 268 223,00	2 268 224,00	0,00

Date et fin de convention : 26 février 2007.

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 505 569,67 € en 2006,
- 1 051 894,71 € en 2007.

Au cours de l'année 2005, l'aménageur a poursuivi les actions engagées en matière d'acquisition foncière, d'évictions commerciales et débuté les travaux de voirie et réseaux divers (VRD) et espaces publics. En terme de commercialisation, l'îlot N 2 a été cédé aux Nouveaux Constructeurs et la consultation de promoteurs-architectes engagée pour l'îlot N 1 intermédiaire a permis d'aboutir à la signature d'un compromis de vente. Par ailleurs, il convient de souligner que la mise en œuvre du programme global de construction (près de 49 697 mètres carrés de SHON), résultant d'une application modérée des règles du plan local d'urbanisme (PLU) 2005, est prévue sur un rythme de commercialisation de quatre-vingts logements par an, ce qui générera une prorogation de la concession d'aménagement et l'approbation d'un bilan financier modificatif conforme aux résultats prévisionnels ici présentés.

La Tour de Salvagny - ZAC du Contal (en €HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	7 686 605,00	209 633,00	7 991 472,00	8 201 105,00
recettes :	7 686 605,00	0,00	8 201 105,00	8 201 105,00
dont Communauté	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	- 209 633,00	209 633,00	0,00

Date et fin de convention : 9 juin 2010.

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

- Communauté urbaine 1 468 714,50 € en 2009,
- commune de La Tour de Salvagny 163 190,50 € en 2009.

Au cours de l'année 2005, l'aménageur a poursuivi ses efforts dans la négociation amiable de quelques parcelles, sans toutefois aboutir, de sorte qu'un dossier de DUP a été constitué. Par ailleurs, les études de maîtrise d'œuvre de niveau projet ont été finalisées afin d'engager les consultations d'entreprises correspondantes. Enfin, en terme de commercialisation, la Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Habitat Rhône-Alpes a été désignée sur le lot n° 1 et une consultation promoteurs-architectes engagée sur le lot n° 2.

Lyon 8° - ZAC Valéo (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	9 874 019,11	3 842 622,00	5 978 573,00	9 821 195,00
recettes :	10 089 276,08	938 267,00	10 485 010,00	11 423 277,00
dont Communauté	0,00	0,00	0,00	0,00
dont Ville	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	215 256,97	- 2 904 355,00	4 506 437,00	1 602 082,00

Date et fin de convention : 20 octobre 2009.

L'année 2005 a été marquée par la réalisation des études de maîtrise d'œuvre de niveau projet préalables aux consultations d'entreprises, par la finalisation des négociations foncières engagées en 2004 avec l'entreprise Norisko, ainsi que par l'achèvement des travaux de dépollution du site. En terme de commercialisation, l'aménageur a engagé une consultation de promoteurs-architectes sur l'îlot n° 2 et 1.2 et a finalisé les réflexions relatives au projet de la SCIBachut-HTVS, de sorte que le permis de construire a pu être déposé.

Villeurbanne - ZAC des Maisonneuves (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	13 953 428,99	2 689 867,00	11 618 562,00	14 308 429,00
recettes :	13 953 429,00	0,00	14 308 429,00	14 308 429,00
dont Communauté	5 945 710,00	0,00	5 945 710,00	5 945 710,00
dont Commune	790 119,00	0,00	790 119,00	790 119,00
écart	0,01	- 2 689 867,00	2 689 867,00	0,00

Date et fin de convention : 12 juillet 2010.

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

- commune de Villeurbanne 790 119 € en 2010,
- Communauté urbaine 5 945 710 € en 2010.

L'année 2005 a été consacrée à la mise en œuvre d'un diagnostic environnemental, à la passation des contrats de maîtrise d'œuvre et à la poursuite des négociations foncières, ainsi qu'à la constitution du dossier de DUP. Toutefois, eu égard aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique du plan local d'urbanisme, un risque de contentieux n'est pas à exclure.

c) - Opération confiée à la Sem Lyon-Confluence :

Lyon 2° - ZAC Lyon-Confluence (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	197 518 000,00	75 739 000,00	127 099 000,00	202 838 000,00
recettes :	197 518 000,00	32 183 000,00	170 655 000,00	202 838 000,00
dont Communauté	92 527 000,00	27 280 000,00	63 336 390,00	91 216 390,00
dont Communauté - rachat travaux	0,00	0,00	19 579 000,00	19 579 000,00
écart	0,00	- 43 556 000,00	43 556 000,00	0,00

Date et fin de convention : 31 décembre 2016.

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 6 000 000 € HT en 2006,
- 6 000 000 € HT en 2007,
- 9 000 000 € HT en 2008,
- 7 500 000 € HT en 2009,
- 7 500 000 € HT en 2010,
- 2 000 000 € HT en 2011,
- 7 500 000 € HT en 2012,
- 7 336 300 € HT en 2013,
- 3 500 000 € HT en 2014,
- 3 500 000 € HT en 2015,
- 3 500 000 € HT en 2016.

L'année 2005 a été marquée :

- sur le plan foncier par :

. la signature d'un accord général avec les Voies navigables de France (VNF), permettant de clarifier les postes acquisitions, cessions, participations et la conclusion des principales acquisitions Réseau ferré de France (RFF)-SNCF-EDF-GDF de sorte que la maîtrise foncière est de l'ordre de 75 % ;

- sur le plan de la commercialisation par :

. la mise en place d'une promesse de vente avec la Société française de construction immobilière (SFCI) pour la réalisation d'un immeuble de logements et de bureaux,

. la poursuite du travail de mise au point des programmes immobiliers des îlots nord, issus de la consultation promoteurs-architectes retenus dans le cadre du projet européen Concerto, eu égard à la démarche environnementale engagée pour réduire les coûts énergétiques et développer le recours aux énergies renouvelables ;

- sur le plan des travaux par :

. la poursuite des études de maîtrise d'œuvre de niveau avant-projet de la place des Archives et de niveau projet des espaces publics, de la place nautique,

. l'engagement des premiers marchés de dépollution des terres et l'attribution de nombreux marchés de maîtrise d'œuvre de réalisation, de coordination et de travaux pour le creusement de la darse.

d) - Opération confiée à la Sem Cité internationale :

Lyon 6° - ZAC Cité Internationale (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2005	Réalisé au 31 décembre 2005	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2006
dépenses	39 732 676,00	26 709 562,00	13 312 212,00	10 021 774,00
recettes :	39 733 462,00	30 870 626,00	9 155 492,00	40 026 118,00
dont Communauté	11 228 823,00	2 550 000,00	8 678 823,00	11 228 823,00
dont Ville	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	786,00	4 161 064,00	- 4 156 720,00	4 344,00

Date et fin de convention : 18 janvier 2008.

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 100 000 € en 2006,
- 8 578 823 € en 2007.

L'année 2005 a été consacrée à la signature des derniers baux à construction avec la société d'aménagement et de construction de la ville de Lyon (SACVL), Sofipatrimoine, SAS le Grand Rey, Hôtel de la Cité, et la poursuite des études et travaux à mettre en oeuvre autour de l'extension du palais des Congrès ou plus généralement pour finaliser le programme des équipements publics. Par ailleurs, il convient de souligner l'engagement d'études sur la mise en place d'un dispositif de gestion du site en liaison avec la ville de Lyon et la Communauté urbaine.

4° - La synthèse des résultats des opérations concédées

Le Conseil trouvera, dans le tableau qui suit, le rappel des prévisions 2005, tel qu'il a été arrêté par lui-même le 17 octobre 2005, lors de l'approbation des CRAC 2004 et les nouvelles prévisions CRAC 2005.

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

- incidence budgétaire ressortant de l'analyse des CRAC :

Libellé	Rappel écart* prévisionnel présenté aux CRAC de 2004		Ecart* prévisionnel présenté aux CRAC de 2005	
	solde négatif (en € HT)	solde positif	solde négatif (en € HT)	solde positif
opérations hors PVRU				
Serl	8 073 000,00	17 398 587,78	2 309 000,00	18 083 587,78
Opac du Rhône	0,00	1 955 229,66	662 274,00	3 779 625,23
Sem Lyon-Confluence	0,00	0,00	0,00	0,00
Sem Cité internationale	0,00	786,00	0,00	4 344,00
total HT	8 073 000,00	19 274 968,67	2 971 274,00	21 867 557,01
total TTC (TVA 19,60 %)	9 655 308,00		3 553 643,70	
charge nette TTC		9 699 295,44		18 313 913,31
opérations PVRU				
Serl		360 000,00		2 727 000,00

Opac du Rhône		0,00		392 382,00
total HT	0,00	360 000,00	0,00	3 119 382,00
total TTC (TVA 19,60 %)	0,00		0,00	
charge nette TTC		360 000,00		3 119 382,00
charge nette TTC totale		10 059 295,44		21 433 295,31

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

La différence entre l'écart prévisionnel présenté aux CRAC 2004 (+ 10 059 295,44 €) et celui présenté aux CRAC 2005 (+ 21 433 295,31 €) représente une amélioration de 11 373 999,87 €. Cette amélioration provient principalement du réajustement du niveau des charges foncières au sein des bilans d'opérations pour s'adapter aux prix pratiqués sur le marché, conjugué à un rythme de commercialisation plus soutenu.

Le différentiel entre les résultats 2004 et 2005 (+ 11 373 999,87 €) provient essentiellement des variations favorables des écarts prévisionnels, notamment pour les opérations suivantes :

- Caluire et Cuire - ZAC Saint Clair,
- Fontaine sur Saône - ZAC de la Norechal,
- Lyon 7° - ZAC du Bon Lait,
- Lyon 8° - ZAC Valéo,
- Lyon 9° - ZAC Industrie Nord,
- Lyon 9° - ZAC Industrie Sud,
- Lyon 9° - ZAC de la Duchère,
- Mions - ZAC des Pierres Blanches,
- Mions - ZAC Pesselière,
- Oullins - ZAC Narcisse Bertholey,
- Pierre Bénite - ZAC du Centre,
- Rillieux la Pape - lotissement Sermenaz,
- Saint Priest - ZAC Feuilly,
- Saint Priest - ZAC des Perches,
- Saint Priest - ZAC Mozart,
- Tassin la Demi Lune - ZAC du Centre,
- Villeurbanne - ZAC Tonkin III,
- Villeurbanne - ZAC Wilson-Charpennes.

Même si en même temps certaines opérations diminuent leur solde prévisionnel comme :

- Bron - ZAC du Fort,
- Corbas - ZAC des Corbèges,
- Décines Charpieu - lotissement des Pivolles,
- Irigny - ZAC du Centre,
- Lyon 3° - ZAC Gare de la Part-Dieu,
- Lyon 3° - RU Part-Dieu,
- Lyon 6° - ZAC Thiers.

La part de la charge financière de la Communauté urbaine, à travers les participations délibérées restant à verser, est de 304 365 682 € TTC, soit une diminution de 48 146 119 € TTC par rapport aux CRAC 2004.

Cette diminution s'explique essentiellement par le versement des participations prévues à l'exercice 2005, par la non-approbation d'opérations nouvelles au cours de cette même année et par le transfert en investissement, à la suite des modifications de la M14, de financements mobilisables auparavant en fonctionnement, notamment pour le projet Lyon-Confluence-RFF à hauteur de 13 536 339 € TTC.

Aujourd'hui, la charge des opérations d'urbanisme confiées aux aménageurs publics (hors travaux primaires) représente un montant de 282 932 386,69 € TTC comprenant l'écart global CRAC 2005 pour un montant de 21 433 295,31 € TTC et les participations délibérées restant à verser pour un montant de 304 365 682 € TTC (repris en synthèse de résultat dans le tableau qui suit).

Libellé	CRAC 2004	CRAC 2005	Ecart
1° - opérations hors PVRU (31)			
- résultat CRAC (en € TTC)	9 699 295,44	18 313 913,31	+ 8 614 617,87
- participations délibérées à verser (en € TTC)	237 223 801,00	189 077 682,00	- 48 146 119,00
- évolution charge nette globale	227 524 505,60	170 763 768,69	- 56 760 736,91
2° - opérations PVRU (2)			
- résultat CRAC (en € TTC)	360 000,00	3 119 382,00	+ 2 759 382,00
- participations délibérées à verser (en € TTC)	115 287 364,00	115 288 000,00	+ 636,00
- évolution charge nette globale	114 927 364,00	112 168 618,00	2 758 746,00
3° - total des opérations (33)			
- résultat CRAC (en € TTC)	10 059 295,44	21 433 295,31	+ 11 373 999,87
- participations délibérées à verser (en € TTC)	352 511 801,00	304 365 682,00	- 48 146 119,00
- évolution charge nette globale	342 452 505,60	282 932 386,69	- 59 520 118,91
4° - rappel des participations délibérées déjà versées (en € HT)	188 496 109,00	222 703 886,00	34 207 777,00

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de ses commissions déplacements et urbanisme et finances et institutions ;

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 2005 pour les opérations confiées par voie de conventions publiques à la Serl, à l'Opac du Rhône, à la Sem Cité internationale et à la Sem Lyon-Confluence.

2° - Autorise monsieur le président à :

a) - signer le protocole de liquidation de la ZAC des Portes de la Guillotière à Lyon 7° fixant les missions à remplir d'ici le 31 décembre 2007,

b) - signer l'avenant de prorogation du protocole de liquidation de la ZAC Pentes de la Croix-Rousse à Lyon 1er fixant les missions à remplir d'ici le 30 juin 2007,

c) - signer l'avenant de prorogation du protocole de liquidation du lotissement Les Pivolles à Décines Charpieu, fixant les missions à remplir d'ici le 30 juin 2007,

d) - signer l'avenant de prorogation du protocole de liquidation de la ZAC Gare de la Part-Dieu à Lyon 3° , fixant les missions à remplir d'ici le 31 décembre 2007,

e) - percevoir une partie de l'excédent constaté sur l'opération Mions Pesselière, à savoir 1 000 000 € sur l'exercice 2007,

f) - verser le solde négatif prévisionnel constaté sur l'opération le lotissement Les Pivolles à Décines Charpieu, à savoir 18 000 € HT, soit 21 528 € TTC sur l'exercice 2006.

3° - Les recettes correspondantes seront encaissées sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - exercice 2007 - compte 747 800 - fonction 824 - opération n° 0418 pour la somme de 1 000 000 €.

4° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - exercice 2006 - compte 674 300 - fonction 824 - opération n° 0255 pour la somme de 21 528 €.

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