REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du 29 septembre 2025

Délibération n° 2025-2996

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Cailloux-sur-Fontaines - Rillieux-la-Pape

Objet : Opérations d'urbanisme - Comptes-rendus annuels d'activité de concession (CRAC) financiers au concédant D2P Aménagement - Année 2024

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

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 12 septembre 2025

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, Mme C. Augey, M. M. Azcué, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, M. N. Barla, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, Mme S. Blachère, M. P. Blanchard, M. Y. Blein, Mme L. Boffet, Mme D. Borbon, Mme Y. Bouagga, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme C. Burillon, Mme M-C. Burricand, Mme M-A. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, Mme S. Chadier, M. P. Chambon, M. P. Charmot, M. M. Chihi, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. H. Dalby, M. P. David, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme F. Delaunay, M. G-L. Devinaz, M. M. Diop, M. I. Doganel, M. G. Doucet, Mme V. Dubois Bertrand, Mme F. Dubot, Mme C. Dupuy, Mme M. Edery, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, M. Y. Fournel, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme N. Georgel, M. C. Girard, Mme V. Giromagny, M. S. Godinot, M. S. Gomez, M. M. Grivel, Mme A. Grosperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme M. Guerin, M. T. Haon, Mme S. Hémain, Mme B. Jannot, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, M. M. Le Faou, Mme M. Lecerf, M. L. Legendre, M. J-M. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. R. Marion, M. P-A. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, M. A. Orlando, Mme C. Panassier, M. R. Payre, Mme J. Percet, Mme N. Perrin-Gilbert, M. G. Petit, Mme M. Picard, Mme M. Picot, M. G. Pillon, Mme S. Popoff, M. E. Portier, Mme C. Pouzergue, Mme É. Prost, M. C. Quiniou, M. J. Ranc, M. J-C. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, Mme M. Saint-Cyr, Mme V. Sarselli, Mme J. Sechaud, M. L. Seguin, M. J-J. Sellès, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subaï, M. F. Thevenieau, M. Y-M. Uhlrich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, M. É. Vergiat, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme, Mme S. Zdorovtzoff.

Absents excusés : M. L. Pelaez, M. L. Barge (pouvoir à Mme D. Nachury), M. P. Blache (pouvoir à Mme L. Croizier), Mme F. Bouzerda (pouvoir à M. P. Chambon), M. G. Corazzol (pouvoir à M. T. Rudigoz), M. J-L. Da Passano (pouvoir à M. M. Grivel), Mme H. Duvivier (pouvoir à M. J. Camus), Mme H. Geoffroy (pouvoir à M. S. Gomez), M. C. Geourjon (pouvoir à Mme M. Carrier), M. C. Marguin (pouvoir à M. L. Lassagne), M. É. Perez (pouvoir à Mme J. Percet), Mme I. Perriet-Roux (pouvoir à M. Y. Blein), Mme I. Petiot (pouvoir à M. P. Guelpa-Bonaro), M. M. Rantonnet (pouvoir à M. C. Cohen).

Conseil du 29 septembre 2025

Délibération n° 2025-2996

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Cailloux-sur-Fontaines - Rillieux-la-Pape

Objet : Opérations d'urbanisme - Comptes-rendus annuels d'activité de concession (CRAC) financiers au concédant D2P Aménagement - Année 2024

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 septembre 2025, exposant ce qui suit :

Les opérations d'urbanisme sont, depuis la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, précisée par le décret n° 2009-889 du 22 juillet 2009, conduites selon deux modes :

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

Deux opérations ont fait l'objet d'une attribution à l'aménageur D2P Aménagement *via* deux traités de concession à la suite de consultations et mises en concurrence. Conformément à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme et, notamment, au paragraphe II, le concédant ne participant pas au coût de l'opération, le concessionnaire n'est pas tenu de fournir, chaque année, un compte-rendu financier comportant, notamment, le bilan prévisionnel actualisé des activités, le plan de trésorerie actualisé et un tableau des acquisitions et cessions immobilières :

Opération	Communes	Date de début	Date de fin
zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret	Cailloux-sur-Fontaines	10 mars 2020	10 mars 2028
Ostérode	Rillieux-la-Pape	10 mars 2020	10 mars 2029

Bilan des opérations et participations publiques (en k€ HT) :

Opération	Communes	Dépenses actualisées 2024	Recettes actualisées 2024	Part équilibre Métropole actualisée 2024	Part rachat Métropole actualisée 2024	Part équilibre Ville actualisée 2024	Part rachat Ville actualisée 2024	Subvention ANRU* actualisée 2024	Autres actualisés 2024
Ostérode	Rillieux-la-Pape	18 640	22 266	0	942	0	223	0	/
ZAC du Favret	Cailloux-sur-Fontaines	14 034	14 034	0	1 047	0	78	0	/

*Agence nationale pour la rénovation urbaine

Cessions de terrains (ZA) et de surface de plancher (SDP), tertiaire et logements :

Opération	Communes	Cessions totales à fin 2023	Cessions totales 2024	Cessions totales reste à faire	Cessions totales actualisées 2024
Ostérode	Rillieux-la-Pape	42 143	44 777	60 553	108 330
ZAC du Favret	Cailloux-sur-Fontaines	0	0	20 176	20 176

Opération	Communes	Dépenses 2024	Recettes 2024	Part équilibre Métropole 2024	Part rachat Métropole 2024	Part équilibre Ville 2024	Part rachat Ville 2024	Subvention ANRU 2024
Ostérode	Rillieux-la-Pape	18 640	22 266	0	942	0	223	0
ZAC du Favret	Cailloux-sur-Fontaines	445	0	0	0	0	0	0

Opération n° 0P06O5109 Cailloux-sur-Fontaines - ZAC du Favret - Bilan financier (en k€ HT) :

	Bilan traité initial année 2020	Bilan dernier avenant	Réalisé en 2024	Reste à faire	Bilan prévisionnel actualisé CRAC 2024
dépenses	14 125	14 034	445	12 799	14 034
recettes dont :	14 125	14 034	0	14 034	14 034
Métropole - participation d'équilibre	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Métropole - rachat d'équipements	*1 047*	*1 047*	*0*	*1 047*	*1 047*
Ville - participation d'équilibre	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Ville - rachat d'équipements	*78*	*78*	*0*	*78*	*78*

Date de fin de concession : 10 mars 2029.

Programmation en m² de SDP :

ZAC du Favret	Prévision 2024	Réalisé en 2024	Cumulé 2024	Prévisionnel 2024-2025	Reste à faire au-delà	Total opération	Total en nombre de logements
acquisitions (en m² terrain)	0	0	0	15 280	39 090	54 370	0
programme d'équipements publics (PEP) (en m² terrain)	0	0	0	0	30 108	30 108	sans objet
cessions (en m² SDP)	0	0	0	3 640	16 535	20 175	278
résidentiel dont :	0	0	0	3 280	15 165	18 445	278
locatif social	*0*	*0*	*0*	*1 380*	*2 080*	*3 460*	*50*

ZAC du Favret	*Prévision 2024*	*Réalisé en 2024*	*Cumulé 2024*	*Prévisionnel 2024-2025*	*Reste à faire au-delà*	*Total opération*	*Total en nombre de logements*
résidence sociale séniors	*0*	*0*	*0*	*1 900*	*0*	*1 900*	*43*
bail réel solidaire (BRS)	*0*	*0*	*0*	*0*	*2 210*	*2 210*	*30*
accession libre	*0*	*0*	*0*	*0*	*10 875*	*10 875*	*155*
économique :	0	0	0	360	1 370	1 730	sans objet
dont commerces et services (en m² physiques)	*0*	*0*	*0*	*360*	*1 370*	*1 730*	*sans objet*

L'année 2024 a été principalement marquée par :

- la poursuite de l'action foncière à l'amiable, avec la signature de promesse de ventes et d'un protocole d'accord avec les propriétaires privés,

- l'instruction des dossiers réglementaires avec, notamment, des échanges avec les services de l'État, l'organisation de la réunion des personnes publiques associées et l'organisation de l'enquête publique pour la déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) et l'enquête parcellaire (mise en compatibilité d'un document d'urbanisme) qui s'est tenue en fin d'année,

- le démarrage de la commercialisation des lots les plus à l'ouest de la voie nouvelle avec une mixité de programmes et, notamment, le fléchage d'un bailleur social pour réaliser une résidence sociale seniors d'environ 1 900 m² de SDP à travers une procédure avec négociation. Les proportions de produits restent conformes à ce qui est prévu au traité mais le nombre de logements est revu légèrement à la hausse,

- l'approfondissement du projet d'espaces publics avec un travail rythmé sur le programme en lien avec les services de la Métropole et les futurs services gestionnaires.

L'année 2025 verra :

- le dépôt à l'instruction du dossier de dérogation espèces protégées nécessaire à l'obtention de la DUP,
- l'obtention de l'arrêté de DUP valant mise en compatibilité du PLU-H ainsi que de l'arrêté de cessibilité,
- les 1ers choix d'opérateurs dans le cadre des consultations lancées en 2024 sur les lots n° 2, 4 et 8,
- l'organisation d'une réunion publique permettant, notamment, de présenter le programme ainsi que les prochaines étapes de travaux suite à l'obtention de la DUP.

Opération n° 0P01O5605 - Rillieux-la-Pape - Quartier militaire Ostérode - Bilan financier (en k€ HT) :

	Bilan traité initial année 2020	Réalisé en 2024	Reste à faire	Bilan prévisionnel actualisé CRAC 2024
dépenses	18 160	5 556	7 191	19 563
recettes dont :	18 972	3 009	11 115	22 266
Métropole - participation d'équilibre	*0*	*0*	*0*	*0*
Métropole - rachats d'équipements	*942*	*0*	*0*	*942*
Ville - participation d'équilibre	*223*	*0*	*0*	*223*

Date de fin de concession : 10 mars 2028.

Programmation (en m² SDP) :

Ostérode	Prévision 2024	Réalisé en 2024	Cumulé 2024	Prévisionnel 2024-2025	Reste à faire au-delà	Total opération	Total en nombre de logements
acquisitions (en m² terrain)	56 184	56 184	145 234	0	0	145 234	sans objet
PEP (en m² terrain)	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
cessions (en m²)	13 490	5 634	47 777	36 051	24 502	108 330	sans objet
résidentiel dont :	6 098	5 634	5 634	0	10 630	16 264	248
locatif social	*0*	*0*	*0*	*0*	*1 625*	*1 625*	*25*
accession sociale	*0*	*0*	*0*	*0*	*2 575*	*2 575*	*40*
accession libre	*6 098*	*5 634*	*5 634*	*0*	*6 430*	*12 064*	*183*
économique dont :	7 392	0	42 143	36 051	13 872	92 066	sans objet
activité (en m² physiques)	*7 392*	*0*	*30 294*	*36 051*	*10 191*	*76 536*	*sans objet*
hôtel - services	*0*	*0*	*0*	*0*	*3 681*	*3 681*	*sans objet*
tertiaire	*0*	*0*	*11 849*	*0*	*0*	*11 849*	*sans objet*

Date de fin de concession : 10 mars 2028.

L'année 2024 a permis d'affiner les études du programme de 2022 qui présentaient encore certaines réserves sur le réseau cycle : la voie verte a été remplacée par des pistes cyclables sur le Parkway et l'axe nord sud, tandis qu'une bande cyclable à contresens est créée sur la voie logement.

D'autres actualisations du programme ont également permis de prendre en compte différentes remarques des collectivités, d'intégrer des modifications de programme liées à la création d'un terminus bus et au raccordement du projet à la Voie lyonnaise n° 7 en limite du projet, le redécoupage du lot C en deux lots distincts et de répondre aux demandes formulées par certains lots. Les travaux de démolition de la phase 4 ((bâtiments n° 16, 17, 18, 19, 20, 25 et 26) se sont achevés en juin 2024. Il a été décidé de ne pas démolir les bâtiments 20, 19, 22, 23 et 34 qui ont été partiellement déconstruits.

Les travaux de dépollution se sont déroulés entre janvier et avril 2024. La présence de pollution en profondeur a été confirmée et a nécessité de dépolluer jusqu'à une profondeur de 8 m.

La poursuite de la commercialisation a permis la signature d'une promesse avec l'entreprise Monin mécanique et réitération du lot A1 (BNP Immo).

Le lot D de l'hôtel subit toujours un retard au démarrage car toujours en recherche d'un investisseur exploitant.

Concernant les lots de logements, A2 est fléché à Dynacité, stade faisabilité, tandis que le lot A3 voit sa commercialisation suspendue en l'attente de réponse de l'Office central de lutte contre la délinquance itinérante pour l'implantation d'équipes de gendarmes.

Un comité de pilotage s'est déroulé le 11 juillet 2024 pour entériner les évolutions du programme des équipements publics du projet dans la perspective de rédaction d'avenants à la convention de PUP et au traité de concession en 2025.

L'avenant n° 2 à la convention de PUP et l'avenant n° 3 au traité de concession sont ainsi soumis pour approbation à la présente instance en intégrant, notamment, une modification de l'article 34-3-2 relatif à l'échéancier de versements des participations de la Métropole au financement de l'opération.

Les audits du Label 2EC se sont déroulés en septembre 2024 ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

Prend acte des CRAC 2024 transmis par l'aménageur D2P Aménagement.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 30 septembre 2025

Accusé de réception en préfecture :
069-200046977-20250929-338172-DE-1-1
Date de télétransmission : 30 septembre 2025
Date de réception préfecture : 30 septembre 2025