

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **5 novembre 2018**

Délibération n° 2018-3118

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Opérations d'urbanisme - Comptes-rendus financiers au concédant - Année 2017

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Le Faou

Président : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 16 octobre 2018

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 7 novembre 2018

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mme Frier, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, M. Jacquet, Mmes Peillon, Jannot, MM. Vesco, Artigny, Augoyard, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beutemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliot, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillard, Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, M. Huguet, Mme lehl, M. Jeandin, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sécheresse, Mme Servien, MM. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vial, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : Mme Cardona (pouvoir à M. Vergiat), M. Chabrier (pouvoir à Mme Belaziz), Mme Ait-Maten (pouvoir à M. Gomez), M. Compan (pouvoir à M. Fromain), Mmes Ghemri (pouvoir à M. Bravo), Guillemot (pouvoir à M. Longueval), MM. Lavache (pouvoir à M. Geourjon), Passi, Piegay (pouvoir à M. Vincent), Rabehi (pouvoir à Mme Fautra), Sannino (pouvoir à Mme David), Mme Sarselli (pouvoir à M. Barret), M. Sturla (pouvoir à Mme Varenne), Mme Tifra (pouvoir à M. Kabalo).

Absents non excusés : MM. Aggoun, Collomb, Genin.

Conseil du 5 novembre 2018**Délibération n° 2018-3118**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

objet : **Opérations d'urbanisme - Comptes-rendus financiers au concédant - Année 2017**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 11 octobre 2018, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Il est soumis au Conseil, les résultats pour l'année 2017, des opérations d'urbanisme de la Métropole de Lyon.

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

- la régie directe : la Métropole 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.

I - Les opérations concernées

Depuis la présentation au Conseil, par délibération n° 2017-2359 du 6 novembre 2017, des comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) pour l'année 2016, 6 opérations ont fait l'objet d'une délibération de suppression :

- la zone d'aménagement concertée (ZAC) du centre à Tassin la Demi Lune,
- la ZAC des Noyeraies à Dardilly,
- la ZAC de la Buchette à Lissieu,
- la ZAC Berthelot Épargne à Lyon 8°,
- la ZAC de la Norechal à Fontaines sur Saône,
- la ZAC du centre-ville à Vaulx en Velin.

Deux opérations d'aménagement ont fait l'objet d'une création sous forme d'une ZAC :

- la ZAC Mas du Taureau à Vaulx en Velin,
- la ZAC Carnot Parmentier à Saint Fons.

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 2017 :

Mode de réalisation	Phases actives ou créées	Clôture et protocole de liquidation	Total
I. régies directes	8	0	8
II. conventions ou concessions	20	2	22
- SAS Neximmo 42	1	0	1
- Société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon (SRL)	12	2	14
- Lyon Métropole habitat (LMH)	4	0	4
- Société publique locale (SPL) Lyon Confluence	2	0	2
- SPL Lyon Part-Dieu	1	0	1

Mode de réalisation	Phases actives ou créées	Clôture et protocole de liquidation	Total
III. conventions privées	1	0	1
Total	29	2	31

II - La contribution des opérations d'aménagement aux politiques métropolitaines

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 105 766 m² de locaux d'activités en 2017, chiffre qui confirme les prévisions, marquant une année exceptionnelle. Cette commercialisation confirme l'attractivité des opérations lancées, notamment, la ZAC des Gaulnes et la ZAC du Puy d'Or pour les implantations de locaux d'activités, la ZAC des Girondins pour les implantations tertiaires, et le démarrage de l'opération Part-Dieu ouest.

Les principales ventes sont enregistrées dans les opérations suivantes :

- Meyzieu-Jonage - ZAC des Gaulnes : 9 400 m²,
- Limonest - ZAC du Puy d'Or : 14 980 m²,
- Lyon 7° - ZAC des Girondins : 17 383 m²,
- Lyon 3° - ZAC Part-Dieu : 45 977 m².

Aménageur	Réalisé en 2017 en m ² de surface de plancher (SDP)	Part du réalisé 2017 en %
régie directe	1 882	2
SERL	40 077	38
LMH	6 238	6
SPL Lyon Confluence	3 314	3
SPL Lyon Part-Dieu	45 977	43
conventions privées	8 278	8
Total	105 766	100

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

Nature d'activités économiques	Réalisé en 2017 en m ² de SDP	Part du réalisé 2017 en %
tertiaire ou mixte	39 798	38
industrie	18 639	18
hôtel	0	0
commerce ou service	47 329	44
Total	105 766	100

La forte proportion des programmes développés en commerce s'explique par le lancement du projet du centre commercial de la Part-Dieu.

c) - Les prévisions pour 2018

Les prévisions de commercialisation pour 2018 sont de 77 355 m² de SDP.

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

- tertiaire : 44 138 m²,
- industrie : 28 031 m²,
- commerces : 5 186 m²,
- hôtels : 0 m².

Ces prévisions concerneront particulièrement les opérations de la ZAC des Gaulnes à Meyzieu-Jonage, Lyon Confluence côté Rhône, et la ZAC Urban East à Saint Priest.

d) - Les m² de SDP disponibles à partir de 2018

Le volume de m² à commercialiser pour des activités économiques est estimé à 659 403 m² de SDP, en baisse du fait du très bon niveau de placement des fonciers et des programmes immobiliers dédiés à l'activité économique dans la Métropole.

Il se répartit principalement dans les opérations suivantes :

- tertiaire ou mixtes :
 - . Lyon 3° - Part-Dieu ouest : 327 900 m²,
 - . Lyon 2° - Confluence 2 côté Rhône : 24 339 m²,
 - . Lyon 7° - ZAC des Girondins : 18 868 m² ;
- industrie :
 - . Meyzieu-Jonage - ZAC des Gaulnes : 46 692 m² ;
- commerces :
 - . Lyon 2° - Confluence 2 côté Rhône : 3 035 m²,
 - . Lyon 3° - ZAC des Girondins : 4 388 m².

L'écoulement du stock des m² de SDP à commercialiser en activités s'effectuerait environ en 7 années, soit les m² à commercialiser (659 403 m²) rapportés à la moyenne annuelle des ventes (97 086 m²), avec la spécificité de plusieurs opérations qui se développent essentiellement sur des fonciers privés via des conventions de participations financières, et le constat d'une très bonne tenue du marché.

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 156 687 m² de SDP en matière d'habitat en 2017, ce qui représente environ 2 410 logements. Ce bilan se situe dans la fourchette haute des années de commercialisation, et prolonge la bonne année 2016 (153 741 m²) en traduisant la dynamique du marché résidentiel de la Métropole.

Aménageur	Réalisé en 2017 en m ² de SDP	Part du réalisé 2017 en %
régie directe	33 139	22
SERL	76 784	49
LMH	37 703	24
SPL Lyon Confluence	9 061	5
conventions privées	0	0
Total	156 687	100

Les 156 687 m² de SDP commercialisés en 2017 représentent environ 2 410 logements.

Les m² de SDP commercialisés sont réalisés principalement en convention publique ou en concessions par LMH, la SERL et en régie directe : les projets dont les aménagements sont bien engagés confirment leur attractivité, les opérations récemment lancées sont aujourd'hui en phase de commercialisation.

Les m² de SDP commercialisés en matière d'habitat concernent, notamment, les opérations suivantes :

- ZAC des Girondins à Lyon 7°,
- ZAC Castellane à Sathonay Camp,
- ZAC du Triangle à Saint Priest,
- ZAC La Soie à Villeurbanne.

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

Nature de financement du logement	Réalisé en 2017 en m ² de SDP	Part du réalisé 2017 selon la nature de logements en %
accession et locatif libre	77 489	50
accession sociale et produits intermédiaires	37 931	24
locatif social	41 267	26
Total	156 687	100

c) - Les prévisions de commercialisation sur 2018 en matière de logements

Cette prévision serait de 148 803 m² de SDP, soit environ 2 389 équivalents-logements. Ce chiffre élevé s'explique, notamment, par le développement d'importants programmes de logements sur des fonciers privés ou publics situés en ZAC, et par le marché soutenu toujours constaté dans l'agglomération.

Les principales opérations concernées sont les suivantes :

- Villeurbanne - ZAC La Soie : 33 036 m²,
- Sathonay Camp - ZAC Castellane : 20 531 m²,
- Lyon 9° - ZAC Industrie nord : 16 530 m².

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

- accession et locatif libre : 44 386 m²,
- accession sociale et produits intermédiaires : 15 309 m²,
- locatif social : 22 405 m².

d) - Le stock restant à commercialiser les années suivantes

Le stock restant à commercialiser est de 615 411 m² de SDP, ce qui représente un potentiel de 9 467 logements.

L'écoulement du stock à commercialiser en logements s'effectuerait entre 4 et 5 années (615 411 m² à commercialiser rapportés à la moyenne annuelle des ventes, soit 136 733 m²).

III - Les résultats des opérations concédées

Après les résultats globaux de l'année 2017 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 (CGCT), confiées aux aménageurs suivants :

- SERL,
- LMH,
- SPL Lyon Confluence,
- SPL Part-Dieu,
- 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.

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 2017, 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 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 20 opérations en convention ou en concession en phase active et en protocole de liquidation hors opération confiée à la SAS Neximmo 42 qui ne fait pas l'objet de participation publique. Les opérations en clôture sont également présentées.

a) - Opérations confiées à la SERL

Opération n° 0P17O2645 Bron - ZAC Terrailon (en € HT) :

Libellé	Bilan au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	44 483 000	6 904 000	39 261 000	46 165 000
recettes :	44 386 000	5 801 000	40 185 000	45 986 000
dont Métropole - participation d'équilibre	35 358 000	10 934 000	24 424 000	35 358 000
dont Métropole - rachats d'équipements	0	0	0	0
dont Commune - participation d'équilibre	1 535 000	0	1 535 000	1 535 000
dont Région Auvergne- Rhône-Alpes	1 631 000	0	1 631 000	1 631 000
Écart	- 97 000	- 1 103 000	924 000	- 179 000

Date de fin de concession : 22 janvier 2022.

L'année 2017 a permis de valider le plan de composition de cette opération et de finaliser la programmation des logements. Les travaux de dévoiement des réseaux situés sous les emprises démolies ont débuté.

Le plan de composition est désormais stabilisé, le programme de démolition a été engagé afin de permettre les travaux d'aménagement et les futures consultations d'opérateurs.

Opération n° 0P06O0713 - Limonest - ZAC des Bruyères dite parc du Puy d'Or :

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	19 025 000	19 009 000	18 000	19 027 000
recettes :	20 402 000	19 398 000	1 000 000	20 398 000
dont Métropole - participation	716 000	300 000	0	300 000
dont Métropole - rachats d'équipements	4 758 000	0	4 754 000	4 754 000
dont Commune	0	0	0	0
Écart	1 377 000	389 000	982 000	1 371 000

Date de fin de concession : 22 mars 2018.

L'année 2017 a vu la livraison des bâtiments de plusieurs lots, notamment, les lots n° 5 (Icade pour Artelia), n° 6a (Alseis pour Drake), n° 7a (Loyalty) et n° 8 (Aseptic Process).

La commercialisation s'est poursuivie activement avec la signature du lot n° 6b à Lazard pour l'installation de la société Oury. Les lots n° 1 (Nexity) et n° 9 (DCB) sont en cours de commercialisation.

Opération n° 0P06O2105 - Lyon 7° - ZAC des Girondins (en € HT) :

Libellé	Bilan au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	142 168 000	39 389 000	102 938 000	142 327 000
recettes :	142 319 000	58 470 000	83 943 000	142 413 000
dont Métropole - participation d'équilibre	43 479 000	36 235 000	7 244 000	43 479 000
dont Métropole - rachats d'équipements	20 810 000	0	20 810 000	20 810 000
dont Ville - participation d'équilibre	4 831 000	2 920 000	1 911 000	4 831 000
dont Ville - rachats d'équipements	1 053 000	0	1 053 000	1 053 000
Écart	151 000	19 081 000	- 18 995 000	86 000

Date de fin de concession : 12 novembre 2027.

Les travaux d'aménagement de la ZAC des Girondins se sont poursuivis en 2017, avec globalement 1/4 du programme des équipements publics (PEP) réalisés.

La commercialisation des lots est avancée de moitié avec, notamment, la livraison des lots n° 16 (Icade), n° 18 et n° 19 (Bouygues immobilier), et n° 20 (Icade).

Les permis des projets Appolinia (lot n° 11) et 6^{ème} Sens/Nexity (lot n° 1) ont fait l'objet de nombreuses réunions de travail et devraient tous être attribués en 2018.

Le lot n° 22 a été cédé à la Ville de Lyon pour l'implantation d'un groupe scolaire. Le permis de construire a été obtenu et les travaux devraient débuter début 2018 pour une livraison à la rentrée 2019. Dans l'attente, un terrain a été mis à disposition de la Ville pour l'implantation d'un groupe scolaire en modulaires.

Opération n° 0P06O0305 - Lyon 9° - ZAC du quartier de l'Industrie nord (en € HT) :

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	60 588 000	51 271 000	9 476 000	60 747 000
recettes :	72 035 000	49 487 000	24 902 000	74 389 000
dont Métropole - participation d'équilibre	24 850 000	24 850 000	0	24 850 000
dont Métropole - rachats d'équipements	5 854 000	0	0	0
dont Ville	0	0	0	0
Écart	11 447 000	- 1 784 000	15 426 000	13 642 000

Date de fin de convention : 31 décembre 2018.

L'année 2017 a essentiellement été consacrée à la mise au point des projets de logements et à l'accompagnement des promoteurs, Spirit, Rhône Saône habitat et Diagonale. La consultation pour l'îlot n° 3 a abouti à la désignation de la Société immobilière d'études et de réalisation (SIER) associée à la Société nationale immobilière (SNI) et à la société coopérative d'intérêt coopératif (SCIC) Habitat.

La concession d'aménagement se termine le 31 décembre 2018. L'ensemble des missions de l'aménageur n'étant pas totalement terminé, il est proposé un protocole de liquidation d'une durée de 3 ans pour permettre la finalisation de l'opération.

Opération n° 0P17O0846 - Lyon 9° - ZAC de la Duchère (en € HT) :

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	162 054 000	143 566 000	19 209 000	162 775 000
recettes :	162 055 000	144 820 000	17 963 000	162 783 000
dont Métropole - participation d'équilibre	81 860 000	81 859 000	6 255 000	88 114 000
dont Métropole - rachats d'équipements	15 384 000	12 171 000	3 230 000	15 401 000
dont Ville - participation d'équilibre	0	0	695 000	695 000
dont Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) - PRU1	20 927 000	14 271 000	6 656 000	20 927 000
dont ANRU - NPNRU (ANRU) - PRU1	16 494 000	0	0	0
dont autres	3 040 000	2 600 000	440 000	3 040 000
Écart	1 000	1 254 000	- 1 246 000	8 000

Date de fin de convention : 19 septembre 2017.

L'année 2017 a été marquée par la poursuite de la mise au point des projets lancés et leur commercialisation. Les travaux d'aménagement des espaces publics ont bien avancé et suivent désormais l'achèvement des opérations de construction.

La commercialisation des logements avance bien, avec la mise sur le marché de produits variés.

Un avenant au traité de concession a été délibéré par le Conseil du 6 novembre 2017 pour une durée de 4 ans afin de réaliser en totalité la commercialisation de tous les îlots, de finaliser l'aménagement des espaces publics et le devenir du bâtiment en U au pied de la tour panoramique et de procéder au versement des participations d'équilibre complémentaire des collectivités.

Le calendrier de versement des participations d'équilibre à cette opération ayant été actualisé, il convient de verser en 2018 une somme de 6 255 000 € à l'aménageur, correspondant au solde des participations à verser par la Métropole.

Opération n° 0P06O0692 - Meyzieu-Jonage - ZAC des Gaulnes (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	62 637 000	54 039 000	8 546 000	62 585 000
recettes :	65 820 000	54 030 000	8 555 000	62 585 000
dont Métropole - participation d'équilibre	2 286 000	2 286 000	-12 211 000	-12 211 000
dont Commune - participation d'équilibre	0	0	0	0
dont Métropole - rachat d'emprises	12 000	12 000	0	12 000
dont Métropole - rachat d'équipements	1 320 000	1 320 000	0	1 320 000
Écart	3 183 000	- 9 000	9 000	0

Date de fin de convention : 31 décembre 2023.

L'année 2017 traduit une poursuite de la commercialisation avec 7 compromis de vente et la signature de 5 actes de vente pour un total de 23 490 m² de sol et 9 400 m² de SDP. Un compromis a été signé avec l'entreprise Merial - Boeringer qui devrait s'implanter pour une 1^{ère} tranche de 12 000 m² de SDP.

Les comptes de cette opération sont largement positifs, du fait des bonnes recettes de commercialisation. Un reversement de l'excédent constaté sera mis en place de façon échelonnée à partir de 2018.

Opération n° 0P06O2648 - Rillieux la Pape - Balcons de Sermenaz (en € HT) :

Libellé	Bilan au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	11 375 000	2 773 000	9 265 000	12 038 000
recettes :	11 755 000	1 552 000	10 280 000	11 832 000
dont Métropole - rachats d'équipements	650 000	0	618 000	618 000
dont Commune - rachats d'équipements	140 000	0	140 000	131 000
Écart	380 000	- 1 221 000	1 015 000	- 206 000

Date de fin de concession : 8 novembre 2019.

L'année 2017 a été marquée par le prolongement des travaux de viabilisation des espaces publics. La mission de réalisation des mesures compensatoires s'est poursuivie sur le site du Ravin et des Balcons.

L'équipe Pitch/AU&M, retenue pour la construction de 65 logements sociaux et de 53 logements en accession libre sur le lot n° 1, a lancé sa commercialisation. Le projet Dynacité est en cours d'élaboration.

Les opérations de commercialisation des lots en accession libre s'avérant plus longues que prévues, il est proposé un avenant au traité de concession pour une durée de 6 ans.

Opération n° 0P17O1329 - Rillieux la Pape - Bottet Verchères (en € HT) :

Libellé	Bilan au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	8 229 000	4 584 000	3 548 000	8 132 000
recettes :	8 045 000	5 343 000	2 816 000	8 159 000
dont Métropole - participation d'équilibre	3 555 000	3 400 000	155 000	3 555 000
dont Commune - participation d'équilibre	395 000	198 000	198 000	396 000
dont Métropole - rachat d'équipements	88 000	0	0	88 000
Écart	- 184 000	759 000	- 732 000	27 000

Date de fin de concession : 8 mai 2020.

L'année 2017 a été marquée par la poursuite des négociations foncières sur ce site avec, notamment, les négociations concernant les conditions de départ des commerçants évincés.

Eiffage, titulaire du lot A, a poursuivi la commercialisation de ses logements. La livraison de ce lot est prévue au printemps et à l'été 2018.

Opération n° 0P06O0568 - Sathonay Camp - ZAC Castellane (en € HT) :

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	25 854 000	20 935 000	5 252 000	26 187 000
recettes :	25 934 000	17 684 000	8 516 000	26 200 000
dont Métropole - participation d'équilibre	1 568 000	1 568 000	0	1 568 000
dont Commune - participation d'équilibre	77 000	0	77 000	77 000
dont Métropole - rachat d'équipements	2 776 000	1 089 000	1 690 000	2 779 000
dont Commune - rachat d'équipements	405 000	0	405 000	405 000
Écart	80 000	- 3 251 000	3 264 000	13 000

Date de fin de concession : 4 juin 2021.

Les travaux d'aménagement des espaces publics ont été finalisés afin d'accompagner la livraison des programmes de constructions.

La commercialisation continue d'être active : il reste 5 lots à commercialiser sur les 17 que compte l'opération, avec 2 cessions en passe d'aboutir et 2 en cours de consultation.

L'année 2018 sera marquée par des remises d'ouvrages à la Ville de Lyon et à la Métropole.

Opération n° 0P17O1273 - Vénissieux - ZAC de Vénissy (en € HT) :

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	54 258 000	48 207 000	5 635 000	53 842 000
recettes :	54 162 000	40 211 000	14 499 000	54 710 000
dont Métropole/ANRU	7 090 000	4 034 000	4 186 000	8 220 000
dont Métropole - participation d'équilibre	1 827 000	0	1 827 000	1 827 000
dont Métropole - rachat d'équipements	8 244 000	4 241 000	4 003 000	8 244 000
dont Commune/ANRU	3 000 000	2 882 000		3 000 000
dont Commune - participation d'équilibre	203 000	203 000	118 000	203 000
dont Commune - rachat d'équipements	1 892 000	0	0	1 892 000
Écart	- 96 000	- 7 996 000	8 864 000	868 000

Date de fin de convention : 26 janvier 2021.

Les travaux de réalisation des espaces publics ont pu se poursuivre en 2017, avec le prolongement de la rue Albert Camus, le prolongement de la rue Lounès Matoub et la réalisation de la rue Aristide Bruant.

L'îlot B, confié à Pitch/Noaho est en cours de livraison. À l'issue d'une procédure de conception-réalisation, la Foncière logement a sélectionné l'équipe Promoval/Atlas pour la réalisation des 20 logements de l'îlot D2.

Trois baux ont été signés sur les commerces de l'îlot B, 3 autres sont en cours de négociation pour une cession de ces lots en 2017. Le centre d'affaires de quartier a été ouvert au public en fin d'année 2016.

Opération n° 0P06O0080 - Villeurbanne - ZAC du Tonkin II (en € HT) :

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	79 543 000	79 468 000	75 000	79 543 000
recettes :	79 841 000	79 841 000	0	79 841 000
dont Métropole - participation d'équilibre	9 897 000	9 897 000	0	9 897 000
dont Ville - participation d'équilibre	872 000	872 000	0	872 000
dont autres	702 000	702 000	0	702 000
Écart	298 000	373 000	- 75 000	298 000

Date de fin de protocole de liquidation : 31 décembre 2011.

L'année 2017 a été caractérisée par l'avancement des nombreuses régularisations foncières à réaliser.

Le solde excédentaire de l'opération sera versé à la clôture de l'opération.

Opération n° 0P06O2198 - Villeurbanne - Terrain des Sœurs (en € HT) :

Libellé	Bilan au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	14 427 000	10 553 000	3 851 000	14 404 000
recettes :	14 207 000	4 018 000	10 450 000	14 468 000
dont Métropole - participation d'équilibre	0	0	0	0
dont Métropole - rachat d'équipements	251 000	0	251 000	251 000
dont Ville - rachat d'équipements	101 000	0	101 000	101 000
Écart	- 220 000	- 6 535 000	6 599 000	64 000

Date de fin de concession : 7 septembre 2021.

L'année 2017 a permis d'avancer sur les travaux d'aménagement des espaces publics et des chantiers de construction des différents lots.

Les programmes du macro lot n° 1-3 Est Métropole habitat (EMH) et Rhône Saône habitat, ainsi que celui développé par Diagonale seront ainsi livrés en 2018. Le lot n° 8 a été attribué à la SCIC Habitat.

Opération n° 0P06O2121 - Villeurbanne - Gratte-Ciel nord (en € HT) :

Libellé	Bilan au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	95 267 000	17 580 000	78 032 000	95 612 000
recettes :	94 986 000	23 960 000	71 125 000	95 085 000
dont Métropole - participation d'équilibre	31 155 000	18 800 000	12 356 000	31 155 000
dont Métropole - rachat d'équipements	19 233 000	0	19 233 000	19 233 000
dont Ville - participation d'équilibre	7 789 000	0	7 789 000	7 789 000
dont Ville - rachat d'équipements	2 053 000	0	2 053 000	2 053 000
Écart	- 282 000	6 380 000	- 6 907 000	- 528 000

Date de fin de concession : 25 février 2028.

L'année 2017 a été marquée par l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, la signature des 1^{ers} actes d'acquisition à la Métropole et la poursuite des acquisitions foncières.

La commercialisation des lots s'est poursuivie, avec la désignation de l'architecte pour l'îlot J, et la signature des promesses de vente pour les îlots I et J.

La construction de la Maison du projet a été engagée pour une livraison début 2017.

Le calendrier de versement des participations d'équilibre à cette opération ayant été actualisé, il convient de verser en 2018 une somme de 12 356 000 € à l'aménageur, correspondant au solde des participations à verser par la Métropole.

b) - Opérations confiées à LMH (ex. OPH du Rhône)

Opération n° 0P06O0501 - Mions - ZAC du Centre (en € HT) :

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	14 776 867	14 776 866	1	14 776 867
recettes :	17 491 063	17 491 062	1	17 491 063
dont Métropole - participation d'équilibre	2 866 045	2 866 045	0	2 866 045
dont Métropole - rachat d'équipements	1 433 018	1 433 018	0	1 433 018
dont Commune - participation d'équilibre	0	0	0	0
Écart	2 714 196	2 714 196	0	2 714 196

Date de fin de protocole de liquidation : 26 février 2016.

L'ensemble des lots ont été commercialisés. Les travaux ont été réceptionnés et les remises d'ouvrages ont été faites.

L'année 2018 sera consacrée aux procédures de clôture de cette opération.

Opération n° 0P06O0508 - La Tour de Salvagny - ZAC du Contal (en € HT) :

Libellé	Bilan au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	9 155 501,00	9 062 638,00	108 167,00	9 170 805,00
recettes :	9 075 456,00	9 075 456,00	0,00	9 075 456,00
dont Métropole - participation d'équilibre	1 468 714,50	1 468 714,50	0,00	1 468 714,50
dont Commune - participation d'équilibre	163 190,50	163 190,50	0,00	163 190,50
Écart	- 80 045,00	12 818,00	- 108 167,00	- 95 349,00

Date de fin de protocole de liquidation : 16 juillet 2019.

Le dernier acte de vente à Bouygues immobilier a été signé en avril 2017. La commercialisation du programme de 58 maisons individuelles s'est bien déroulée, la livraison devant intervenir entre septembre 2018 et le printemps 2019.

Opération n° 0P06O1397 - Saint Priest - ZAC du Triangle (en € HT) :

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	56 250 085	44 920 808	6 949 764	51 870 572
recettes	55 645 251	41 995 306	13 724 658	55 719 964
dont Métropole - participation d'équilibre et subvention	11 825 934	11 642 000	183 934	11 825 934
dont Métropole - rachat d'équipements	8 278 000	1 945 338	6 332 662	8 278 000
dont Commune - participation d'équilibre et subvention	862 816	833 000	29 816	862 816
dont Commune - rachat d'équipements	641 000	0	641 000	641 000
dont ANRU	5 459 595	5 363 865	95 730	5 459 595
dont Département du Rhône	5 314 128	1 859 944	3 454 184	5 314 128
Écart	- 604 834	- 2 925 502	6 774 894	3 849 392

Date de fin de concession : 19 juin 2019.

Les opérations de maîtrise foncière sont à ce jour achevées.

Les travaux d'aménagement ont bien avancé, avec, notamment, la réalisation des travaux de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue Georges Pompidou. Les voiries sont ouvertes à la circulation progressivement.

La commercialisation des lots s'est poursuivie activement, avec la cession de près de 20 000 m² de SDP logements pour des programmes en accession libre et en locatif social.

Opération n° 0P06O0758 - Villeurbanne - ZAC des Maisons neuves (en € HT) :

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	19 624 611	18 581 943	1 042 668	19 624 611
recettes :	19 673 163	18 872 254	800 909	19 673 163
dont Métropole - participation d'équilibre	4 835 680	4 835 680	0	4 835 680
dont Métropole - habitat coopératif	52 600	52 600	0	52 600
dont Métropole - rachat d'équipements	1 110 030	0	710 030	710 030
dont Ville - participation d'équilibre	742 853	660 634	82 219	742 853
Écart	48 552	290 311	- 241 759	48 552

Date de fin de protocole de liquidation : 31 décembre 2020.

Les travaux d'aménagement des voiries et espaces publics sont pratiquement terminés. Seront à réaliser les travaux relatifs aux abords des lots A7 (EMH) et Bouygues.

Les travaux relatifs aux mesures compensatoires ont été réalisés et ont fait l'objet d'une 1^{ère} présentation au comité de suivi environnemental.

Les travaux de construction de l'îlot Bouygues ont avancé pour une livraison prévue en juin et en décembre 2018.

c) - Opérations confiés à la SPL Lyon Confluence

La Communauté urbaine de Lyon a délibéré le 6 septembre 2010 sur la signature simultanée de la résiliation de la concession initiale puis la signature de 2 nouvelles concessions d'aménagement, signées le 1^{er} décembre 2010.

Opération n° 0P06O0500 - Lyon 2° - ZAC Lyon Confluence 1 - Côté Saône (en € HT) :

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	262 159 000	249 511 000	12 244 000	261 755 000
recettes :	262 159 000	255 493 000	6 582 000	262 075 000
dont Métropole - participation d'équilibre	79 233 000	79 233 000	0	79 233 000
dont Métropole - rachat d'équipements	40 284 000	33 301 000	6 983 000	40 284 000
dont Ville - participation d'équilibre	1 880 000	1 880 000	0	1 880 000
Écart	0	5 982 000	- 5 662 000	320 000

Date de fin de concession : 31 décembre 2018.

L'année 2017 marque l'approche de la fin opérationnelle de la concession.

Les travaux d'aménagement ont bien avancé, avec l'aménagement des abords du MOB hôtel, l'achèvement de l'alternat de la rue Denuzières, les abords de l'îlot D. L'ensemble des lots ont été commercialisés.

Un protocole de liquidation sera présenté lors d'un prochain Conseil afin de prolonger le cadre juridique de l'intervention de la SPL, car les travaux d'aménagement de la séquence amont des Rives de Saône ne seront terminés que courant 2019.

Opération n° 0P06O2299 Lyon 2° - ZAC Lyon Confluence 2 - Côté Rhône (en € HT) :

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	347 069 000	113 372 000	238 849 000	352 221 000
recettes :	349 070 000	105 495 000	246 726 000	352 221 000
dont Métropole - participation d'équilibre	64 712 000	62 316 000	2 396 000	64 712 000
dont Métropole - rachat d'équipements	75 719 000	3 482 000	72 921 000	76 403 000
dont Ville - participation d'équilibre	6 995 000	3 500 000	3 495 000	6 995 000
Écart	2 001 000	- 7 877 000	7 877 000	0

Date de fin de concession : 1^{er} décembre 2025.

L'année 2017 a été marquée par la poursuite de la mise au point des projets spécifiques que sont le lieu totem de la French Tech et l'hôtel 71.

Les travaux d'aménagement des espaces publics ont concerné en particulier 2 secteurs, en accompagnement de la livraison des programmes immobiliers : le secteur nord, pour l'accompagnement de l'îlot A3 développé par Icade ; le secteur sud, pour l'accompagnement de la livraison de Study Hall. Les travaux de construction du parking A1 se sont poursuivis, avec la désignation du futur gestionnaire, Lyon parc auto (LPA), fin 2017 pour une mise en service en 2018.

En matière de cession de charges foncières, les îlots A3 (Icade) et B2 (Ogic) ont fait l'objet de la signature d'actes de vente. Rhône Saône habitat, qui développera l'îlot C2 nord, a déposé son permis de construire et a signé un compromis de vente. Le travail avec Bouygues immobilier, qui va développer les îlots A1 et A2 nord se sont poursuivis, pour un dépôt d'un 1^{er} permis de construire en 2018.

Les actions de communication et de concertation ont été menées tout au long de l'année 2017 de façon toujours soutenue, avec 8 655 personnes informées cette année et, notamment, 201 délégations reçues à la Maison de la Confluence. Deux comités de suivi participatif se sont déroulés, ainsi que 2 réunions d'information sur les travaux.

d) - Opération confiée à la SPL Lyon Part-Dieu

Opération n° 5012 - Lyon 3° - Lyon Part-Dieu :

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2017	Réalisé au 31 décembre 2017	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018
dépenses	516 595 613	14 291 825	502 303 788	516 595 613
recettes :	516 595 613	29 504 283	487 091 330	516 595 613
dont Métropole - participation d'équilibre	107 827 732	16 942 998	126 157 992	143 100 990
dont Métropole - rachat d'équipements	120 316 594	0	120 316 594	120 316 594
dont Ville - participation d'équilibre	11 980 859	1 711 752	11 466 135	13 177 887
dont Ville - rachat d'équipements	0	0	4 535 362	4 535 362
Écart	0	15 212 458	- 15 212 458	0

L'année 2017 a permis d'approuver, par délibération du Conseil, le dossier de réalisation de la ZAC comprenant le PEP. Par délibération n° 2017-1914 du 10 avril 2017, le Conseil de la Métropole a également approuvé l'avenant n° 1 au traité de concession et la participation d'équilibre de la Ville de Lyon et de la Métropole.

Des 1^{ers} travaux ont été engagés, notamment, les dévoiements des réseaux sur le boulevard Vivier Merle, l'aménagement de la place de Francfort, l'accès métro sur le trottoir Vivier Merle.

Les projets du centre commercial et du pôle d'échange multimodal (PEM) ont connu également des avancées significatives, avec l'obtention du permis de construire au profit d'Unibal pour le centre commercial et un avis favorable de la commission d'enquête obtenu en décembre 2017 sur le PEM.

En 2017, la fréquentation de la Maison du projet est estimée à plus de 3 700 personnes dont 2 621 en délégation. Cette année a vu également l'organisation d'événements et d'animations qui ont fait l'objet de 3 000 inscriptions (journées portes ouvertes, journées du Patrimoine, etc.).

e) - 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.

IV - La synthèse des résultats des opérations concédées

Le tableau ci-dessous présente le rappel des prévisions 2016, tel qu'il a été arrêté par le Conseil du 6 novembre 2017, lors de l'approbation des comptes-rendus financiers faits au concédant en 2016, et les nouvelles prévisions issues des comptes-rendus financiers faits au concédant en 2017.

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 2016 (en €)		Écart* prévisionnel présenté au compte-rendu financier en 2017 (en €)	
	solde négatif	solde positif	solde négatif	solde positif
SERL	753 000	17 049 000	734 000	16 556 000
LMH	80 045	4 613 445	95 349	6 563 588
SPL Lyon Confluence	0	2 001 000	0	320 000
SPL Lyon Part-Dieu	0	0	0	0
Total HT	833 045	23 663 445	829 349	23 439 588
Écart net	22 830 400		22 610 239	

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

La différence entre l'écart prévisionnel présenté au CRAC 2016 (+ 22 830 400 €) et celui présenté au CRAC 2017 (22 610 239 €) est de - 220 161 €.

La charge financière de la Métropole, à travers les participations délibérées restant à verser, est de 178 351 926 €.

Aujourd'hui, le montant des participations délibérées restant à verser aux opérations d'urbanisme confiées aux aménageurs publics (hors rachats d'équipements), est de 155 741 687 € en tenant compte du résultat prévisionnel obtenu en 2017 (excédent-déficit) de 22 610 239 €.

Résultat financier des opérations d'urbanisme concédées (en €)	CRAC 2016	CRAC 2017	Écarts 2016-2017
participations délibérées restant à verser	185 428 233	178 351 926	- 7 076 307
résultat prévisionnel	22 830 400	22 610 239	- 220 161
évolution charge nette globale	162 597 833	155 741 687	- 6 856 146

Ces évolutions s'expliquent par le versement des participations d'équilibre sur des opérations importantes, qui réduisent le volume des participations restant à verser, et par le reversement à venir de l'excédent constaté sur la ZAC des Gaulnes à Meyzieu-Jonage et sur la ZAC du quartier de l'Industrie nord à Lyon 9° ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - les comptes-rendus annuels aux collectivités transmis par les aménageurs,

b) - le nouvel échéancier de versement des participations pour les ZAC Villeurbanne - Gratte-Ciel nord et Lyon 9° la Duchère.

2° - Prend acte :

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

b) - du résultat de l'année 2017 pour les opérations confiées par voie de conventions publiques et de concessions d'aménagement à la SERL, à l'OPH LMH, à la SPL Lyon Confluence et à la SPL Lyon Part-Dieu.

3° - Autorise monsieur le Président à :

a) - verser la participation d'équilibre :

- opération n° 0P06O2121 Villeurbanne - ZAC Gratte-Ciel nord pour 12 356 000 € suite à l'actualisation de l'échéancier de versement des participations,

- opération n° 0P17O0846 - Lyon 9° - ZAC de la Duchère pour 6 255 000 €, suite à l'actualisation de l'échéancier de versement des participations,

et à signer les avenants correspondants,

b) - percevoir une recette correspondant à une fraction de l'excédent constaté sur l'opération n° 0P06O0692 Meyzieu-Jonage - ZAC des Gaulnes pour un montant de 1 000 000 €,

c) - signer les avenants aux protocoles de prolongation ou les protocoles de liquidation pour les opérations suivantes :

- opération n° 0P06O2648 Rillieux la Pape - Balcons de Sermenaz,

- opération n° 0P06O0305 Lyon 9° - ZAC de l'Industrie,

d) - signer le protocole de liquidation pour l'opération suivante :

- opération n° 0P06O0305 - Lyon 9° - ZAC de l'Industrie.

4° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2018 - chapitre 65 - sur les opérations n° 0P06O2121 - Villeurbanne - ZAC Gratte-Ciel nord et n° 0P17O0846 Lyon 9° - ZAC de la Duchère.

5° - La recette correspondante sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2018 - chapitre 75 - sur l'opération n° 0P06O0692 Meyzieu-Jonage - ZAC des Gaulnes.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 7 novembre 2018.