

## Séance publique du 18 octobre 2004

### Délibération n° 2004-2159

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **Résultat des opérations d'urbanisme - Comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) pour l'année 2003 : 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 29 septembre 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Il est soumis au Conseil les résultats pour l'année 2003 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 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).

#### Les opérations concernées

Depuis la présentation au Conseil du 20 octobre 2003 des CRAC pour l'année 2002, une seule opération d'urbanisme en convention publique d'aménagement a fait l'objet d'un achèvement définitif y compris comptable à savoir la ZAC du Centre à Craponne et n'est plus prise en compte.

Par ailleurs, cinq opérations en convention privée ont fait l'objet d'une suppression en 2003 (ZAC Espace transvaal à Lyon 8°, ZAC Michel Berthet à Lyon 9°, ZAC Les Jardins du Presbytère à Lyon 8°, ZAC Ambroise Courtois à Lyon 8°, ZAC Quartier de Montplaisir à Lyon 8°).

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>	8	2	10
<i>II - conventions publiques :</i>			
- SERL	19	6	25
- Opac du Rhône	4	5	9
- SEM Cité Internationale	1	0	1
- SEM Lyon-Confluence	1	0	1

<i>III - conventions privées</i>	12	9	21
<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>22</b>	<b>67</b>

### Les résultats de la commercialisation

Le résultat de l'année 2003 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>	14 860	9 000	60,50
<i>II - conventions publiques :</i>	123 872	53 184	42,93
- SERL	79 410	23 577	29,60
- Opac du Rhône	10 872	11 299	103,90
- SEM Cité Internationale	33 590	15 308	45,57
- SEM Lyon-Confluence	0	0	0
<i>III - conventions privées</i>	48 979	40 200	82,07
<b>Total</b>	<b>187 711</b>	<b>102 384</b>	<b>54,54</b>

L'année 2003 représente une année modeste avec 102 384 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) de commercialisés contre 180 000 mètres carrés l'année précédente (année toutefois exceptionnelle au regard des dix dernières années).

Les principales ventes concernent les opérations suivantes : la ZAC des Pesselières à Mions, la ZAC Feuilly à Saint Priest et la ZAC Cité internationale à Lyon 6°.

Le stock total des opérations d'activités représente, à la fin de l'année 2003, un potentiel de 1 365 225 mètres carrés de SHON (tous produits confondus).

A noter que le stock, à la fin de l'année 2002, était de 1 429 359 mètres carrés.

La production s'opère à 84,92 % 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>	2 908	2 508	86,20
<i>II - conventions publiques :</i>	63 664	19 726	30,90
- SERL	53 412	16 026	30
- Opac du Rhône	10 128	3 700	36,50
- SEM Cité Internationale	124	0	0
- SEM Lyon-Confluence	0	0	0

<i>III - conventions privées</i>	22 642	0	0
<b>Total</b>	<b>89 214</b>	<b>22 234</b>	<b>24,92</b>

En 2003, les ventes de terrain offrant un potentiel de 223 logements représentent pour la deuxième année consécutive un résultat moyen et ce malgré une situation économique favorable dans ce secteur de l'immobilier (rappel ventes année 2002 : 265 logements).

Le stock total des opérations d'habitat représente à la fin de l'année 2003, un potentiel de 3 926 logements (rappel du stock à la fin de l'année 2002 : 4 051 logements).

La production s'opère à 92,05 % dans les opérations publiques.

Les prévisions, par nature de construction, pour l'année 2004 pour les deux secteurs (habitat et activités) sont :

Types d'opération	Habitat (nombre de logements)	Activités (en mètres carrés de SHON)
<i>I - régies directes :</i>	35	6 231
<i>II - Conventions publiques :</i>	742	113 651
- SERL	466	102 493
- Opac du Rhône	276	1 590
- SEM Cité Internationale	0	119
- SEM Lyon-Confluence	0	8 949
<b>Total</b>	<b>777</b>	<b>119 882</b>

#### Les résultats des opérations concédées

Après les résultats globaux de l'année 2003 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 1-52363 du code général des collectivités locales, 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 réorientations, bilans révisés qui ont été ou seront soumis à l'assemblée.

Les résultats qui sont présentés au Conseil correspondent aux 25 opérations en phase active et 11 opérations en phase de clôture au 31 décembre 2003.

a) - Opérations confiées à la SERL

#### Corbas - ZAC des Corbèges (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	6 359 000,00	5 757 000,00	549 000,00	6 306 000,00
recettes :	6 489 000,00	4 642 000,00	1 966 000,00	6 608 000,00
dont Communauté	1 546 431,81	1 546 431,81	0,00	1 546 431,81
dont Commune	0,00	0,00	0,00	
<b>Ecart</b>	<b>130 000,00</b>	<b>- 1115 000,00</b>	<b>1 417 000,00</b>	<b>302 000,00</b>

Date de fin de convention : 20 décembre 2006.

L'année 2003 a été caractérisée par une bonne commercialisation qui compte tenu des compromis et des prospects en cours devrait s'achever en 2005.

Ce bon niveau de commercialisation génère une amélioration sensible du solde positif prévisionnel.

#### Dardilly - ZAC du Paisy (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	1 997 000,00	1 978 000,00	11 000,00	1 989 000,00
recettes :	2 079 000,00	2 079 000,00	0,00	2 079 000,00
dont Communauté	205 501,28	205 501,28	0,00	205 501,28
dont Commune	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ecart</b>	<b>82 000,00</b>	<b>101 000,00</b>	<b>- 11 000,00</b>	<b>90 000,00</b>

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 et la liquidation administrative.

**Décines Charpieu - Lotissement les Pivolles (en € HT).**

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
Dépenses	11 843 000,00	11 807 000,00	36 000,00	11 843 000,00
recettes :	11 853 000,00	11 853 811,00	0,00	11 853 811,00
dont Communauté	3 250 923,00	3 250 923,00		3 250 923,00
dont Commune	0,00	0,00		0,00
<b>Ecart</b>	<b>10 000,00</b>	<b>46 811,00</b>	<b>- 36 000,00</b>	<b>10 811,00</b>

Date de fin de convention : 30 avril 2003.

L'achèvement de cette opération a rencontré des difficultés qui n'ont pas permis de réaliser sa clôture comme envisagée précédemment au 30 avril 2003. Celle ci devrait pouvoir aboutir au cours de l'année 2004.

**Irigny - ZAC du Centre (en € HT)**

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	6 867 000,00	1 240 000,00	6 127 000,00	7 367 000,00
recettes :	6 867 000,00	14 000,00	7 353 000,00	7 367 000,00
dont Communauté	3 257 000,00	0,00	3 257 000,00	3 257 000,00
dont Commune	1 076 000,00	0,00	1 076 000,00	1 076 000,00
<b>Ecart</b>	<b>0,00</b>	<b>- 1 226 000,00</b>	<b>1 226 000,00</b>	<b>0,00</b>

Date de fin de convention : 14 mars 2006.

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

- 3 257 000 € par la Communauté urbaine en 2004,
- 1 076 000 € par la Commune en 2005.

Compte tenu du retard pris dans les acquisitions et, par conséquent, dans la réalisation des travaux et le lancement de la commercialisation, la Communauté urbaine devra sans doute étudier dans les prochains mois, un allongement de la durée de la convention.

**Lyon 1er - ZAC Pentes Croix-Rousse (en € HT)**

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	15 845 000,00	15 580 000,00	197 000,00	15 777 000,00
recettes :	15 845 000,00	15 580 000,00	412 000,00	15 802 000,00
dont Communauté	6 052 000,00	6 409 000,00	0,00	6 409 000,00
dont Ville	702 000,00	702 000,00	0,00	702 000,00
<b>Ecart</b>	<b>- 357 000,00</b>	<b>- 190 000,00</b>	<b>215 000,00</b>	<b>25 000,00</b>

Date de fin de convention : 20 octobre 2003.

La réalisation des dernières cessions n'ayant pu se faire dans les délais prévus à la convention d'aménagement (30 juin 2003), et compte tenu de la particularité des biens à céder, il est proposé au conseil de Communauté la signature d'un protocole de liquidation fixant les missions à remplir et la date d'échéance au 30 juin 2005.

#### Lyon 1er - ZAC du Bourg Saint Vincent (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	4 193 000,00	4 210 91,61	0,00	4 210 916,61
recettes :	4 273 000,00	4 273 941,19	0,00	4 273 941,19
dont Communauté	2 117 185,12	2 117 185,12	0,00	2 197 185,12
dont Ville	152 449,02	152 449,02	0,00	152 449,02
<b>Ecart</b>	<b>80 000,00</b>	<b>63 024,58</b>	<b>0,00</b>	<b>63 024,58</b>

Date de fin de convention : 31 décembre 1998.

La clôture de cette opération a été retardée du fait d'un sinistre nécessitant des expertises afin de faire préciser les responsabilités en cause. Aussi, compte tenu des échéances incertaines de cette procédure, est-il proposé d'entériner le bilan de liquidation ci-dessus présenté, étant entendu que dans l'éventualité d'une mise en cause de l'aménageur, la Communauté urbaine devra se substituer à la SERL.

Le bilan de clôture faisant apparaître un solde positif de 63 024,58 €, il convient d'autoriser monsieur le président à donner quitus à la SERL et d'encaisser le montant correspondant sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté - exercice 2004 - compte 747 800 - fonction 824 - opération 0234.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	60 917 000,00	60 632 000,00	330 000,00	60 962 000,00
recettes :	63 201 000,00	63 260 000,00	10 000,00	63 270 000,00
dont Communauté	2 820 764,17	2 280 764,17	0,00	2 810 764,17
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
<b>Ecart</b>	<b>2 284 000,00</b>	<b>2 628 000,00</b>	<b>- 320 000,00</b>	<b>2 308 000,00</b>

Date de fin de la convention : 31 décembre 2004.

Cette opération d'urbanisme s'est achevée conformément au dossier de réalisation approuvé.

Toutefois, l'aménageur a conduit des études sur la constructibilité de terrains libres non pris en compte précédemment. Ces études n'ont pu aboutir eu égard aux projets Leslys Léa et aux incertitudes sur la place de Francfort et la gare routière. A l'issue de ces études, soit la procédure de liquidation sera engagée, soit un dossier de réalisation modificatif sera soumis au Conseil pour approbation.

Dans l'immédiat, il est proposé d'autoriser monsieur le président à signer l'avenant n° 9 fixant le nouveau terme de cette convention au 31 décembre 2005.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	44 387 000,00	37 601 000,00	6 898 000,00	44 499 000,00
recettes :	44 586 000,00	37 975 000,00	6 707 000,00	44 682 000,00
dont Communauté	366 000,00	366 000,00	0,00	366 000,00
dont Ville	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ecart</b>	<b>199 000,00</b>	<b>374 000,00</b>	<b>- 191 000,00</b>	<b>183 000,00</b>

Date de fin de convention : 31 décembre 2007.

Le CRAC a été élaboré en fonction des nouvelles orientations de programme prises sur l'îlot R qui devraient permettre le développement de 35 000 mètres carrés de SHON dont 25 000 mètres carrés de bureaux et de 10 000 mètres carrés de surfaces commerciales. Toutefois, en raison de l'annulation du plan d'occupation des sols et du retard pris dans la commercialisation, il est probable que la convention publique d'aménagement (CPA) déjà prolongée jusqu'au 31 décembre 2007, doit faire l'objet d'une nouvelle prolongation.

**Lyon 6° - ZAC Thiers (en € HT)**

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	32 156 000,00	23 545 000,00	9 169 000,00	32 714 000,00
recettes :	32 156 000,00	24 737 000,00	7 992 000,00	32 729 000,00
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	549 976,00	564 976,06	0,00	564 976,06
<b>Ecart</b>	<b>0,00</b>	<b>1 192 000,00</b>	<b>- 1 177 000,00</b>	<b>15 000,00</b>

Date de fin de convention : 26 janvier 2006.

L'année 2003 a été caractérisée par la poursuite des études de modification de programme notamment la réalisation d'un deuxième terrain de sport désormais prévu sur la future opération SEPR, par la poursuite des acquisitions foncières par voie judiciaire.

Le retard pris dans l'avancement opérationnel de ce dossier nécessitera probablement une prolongation de la durée de la CPA dont l'expiration est prévue le 25 janvier 2006.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	16 022 000,00	15 901 000,00	210 000,00	16 111 000,00
recettes :	16 474 000,00	16 375 000,00	100 000,00	16 475 000,00
dont Communauté	6 545 855,90	6 557 855,90	0,00	6 557 855,90
dont Ville	533 571,00	533 571,00	0,00	533 571,00
écart brut	452 000,00	474 000,00	-110 000,00	364 000,00

excédent encaissé	305 000,00	305 000,00	0,00	305 000,00
<b>Ecart</b>	<b>147 000,00</b>	<b>169 000,00</b>	<b>- 110 000,00</b>	<b>59 000,00</b>

*Date de fin de convention : 31 décembre 2005*

Le dernier programme immobilier à l'angle de la Grande Rue de la Guillotière et de la rue Gilbert Dru est en cours de construction.

L'aménageur doit encore finaliser les derniers travaux de finition et doit procéder à la commercialisation de deux locaux au rez-de-chaussée d'immeuble.

Le solde prévisionnel positif de l'opération s'est toutefois détérioré en raison des frais de contentieux engagés dans l'affaire Serpaso.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	18 521 000,00	15 903 000,00	3 431 000,00	19 334 000,00
recettes :	18 522 000,00	7 894 000,00	11 295 000,00	19 189 000,00
dont Communauté	13 403 000,00	5 928 000,00	7 475 000,00	13 403 000,00
dont Ville	1 326 000,00	0,00	1 680 000,00	1 680 000,00
<b>Ecart</b>	<b>1 000,00</b>	<b>- 8 009 000,00</b>	<b>7 864 000,00</b>	<b>- 145 000,00</b>

*Date de fin de convention : 13 mai 2004.*

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

- 5 875 000 € en 2004,
- 1 600 000 € en 2007.

L'année 2003 a été marquée par quelques difficultés dans les acquisitions foncières (de l'îlot Piano à Queue notamment) ainsi que dans les libérations.

L'essentiel des travaux de déviation du ruisseau Rocheardon et de voirie ont été menés à terme à l'exception de la rue Martinique.

Compte tenu de l'échéance de la convention d'aménagement en date du 13 mai 2004, le conseil de Communauté le 12 juillet 2004 a approuvé la signature d'un avenant de prorogation de la CPA jusqu'au 31 décembre 2007.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	37 980 000,00	631 000,00	35 476 000,00	36 107 000,00
recettes :	37 971 000,00	0,00	37 970 000,00	37 970 000,00
dont Communauté	24 850 336,00	0,00	24 852 000,00	24 852 000,00
dont Ville	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ecart</b>	<b>- 9 000,00</b>	<b>- 631 000,00</b>	<b>2 494 000,00</b>	<b>1 863 000,00</b>

*Date de fin de convention : 4 novembre 2010.*

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 6 212 584 € en 2006,
- 6 212 584 € en 2007,
- 6 212 584 € en 2008,
- 6 212 584 € en 2009.

Le développement de cette opération se heurte à l'avancement des délocalisations d'entreprises et du relogement des locataires du Grand Lyon qui connaissent des retards importants ainsi qu'à la découverte de sols pollués.

A cela se sont ajoutées les difficultés nées de l'annulation du plan d'occupation des sols et les nécessaires modifications réglementaires à opérer pour rendre le projet faisable.

Le solde positif prévisionnel connaît une augmentation sensible toutefois contenue par le report des acquisitions et des travaux.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	52 545 000,00	4 893 000,00	47 153 000,00	52 046 000,00
recettes :	48 543 000,00	2 067 000,00	46 481 000,00	48 548 000,00
dont Communauté	0,00	0,00	0,00	0,00
dont Commune	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ecart</b>	<b>- 4 002 000,00</b>	<b>- 2 826 000,00</b>	<b>- 672 000,00</b>	<b>- 3 498 000,00</b>

*Date de fin de convention : 10 février 2011*

Comme indiqué l'an dernier, le développement de cette opération connaît un décalage opérationnel important du fait notamment des incidences de la desserte du site par Lea/Lesly, des problèmes de saturation des réseaux d'assainissement (qui ne pourront être résolus que par l'extension de la station d'épuration de Jonage) et de l'absence de DUP du fait de l'annulation du plan d'occupation des sols.

Cela se traduit par un résultat prévisionnel à la fin de l'opération négatif de - 3 498 000 € HT sensiblement meilleur que celui établi pour le CRAC en 2002.

Toutefois, il convient de signaler que ce bilan est établi sur la base d'une commercialisation de 10 hectares par an en moyenne avec, à l'échéance 2011 près de 50 hectares viabilisés restant encore à commercialiser, cette hypothèse de commercialisation sera à vérifier.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	21 045 000,00	16 616 000,00	4 546 000,00	21 162 000,00
recettes :	21 252 000,00	12 364 000,00	8 908 000,00	21 272 000,00
dont Communauté	12 494 058,00	8 291 519,00	4 203 000,00	12 494 058,00
dont Commune	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ecart</b>	<b>207 000,00</b>	<b>- 4 252 000,00</b>	<b>4 362 000,00</b>	<b>110 000,00</b>

*Date de fin de convention : 11 octobre 2007*

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 1 556 047 € en 2004,
- 2 646 972 € en 2005.

La commercialisation de la plate-forme logistique devrait aboutir avec la vente de la dernière partie du centre de vie.

Toutefois, les retards pris pour la commercialisation du parc d'activités nécessiteront, sans doute, une prolongation de la convention d'aménagement.

Par ailleurs, la gestion à terme de la voie ferrée pourrait être envisagée sur une section par Sogaris mais la question reste posée pour la deuxième section.

#### Mions - ZAC Pesselière (en €HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	7 723 000,00	5 975 000,00	1 801 000,00	7 716 000,00
recettes :	8 096 000,00	3 840 000,00	4 422 000,00	8 262 000,00
dont Communauté	3 552 000,00	1 748 134,00	1 804 080,00	3 552 210,00
dont Commune	306 000,00	0,00	306 000,00	306 000,00
<b>Ecart</b>	<b>373 000,00</b>	<b>- 2 135 000,00</b>	<b>2 621 000,00</b>	<b>486 000,00</b>

Date de fin de convention : 7 septembre 2005.

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 833 184 € en 2004,
- 970 948 € en 2005.

Au cours de l'année 2003, et du fait de la détérioration des conditions économiques, le rythme des commercialisations s'est fortement dégradé de sorte qu'il sera sans doute nécessaire d'envisager une prolongation de la convention d'aménagement de deux ans.

#### Oullins - ZAC Narcisse Bertholey (en €HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	9 003 000,00	4 560 000,00	4 028 000,00	8 588 000,00
recettes :	8 933 000,00	898 000,00	7 740 000,00	8 638 000,00
dont Communauté	4 361 109,00	0,00	4 361 109,00	4 361 109,00
dont Commune	762 245,00	0,00	762 245,00	762 245,00
<b>Ecart</b>	<b>- 70 000,00</b>	<b>- 3 662 000,00</b>	<b>3 712 000,00</b>	<b>50 000,00</b>

Date de fin de convention : 22 janvier 2007

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

- 190 561,27 € en 2004 par la commune d'Oullins,
- 190 561,27 € en 2005 par la commune d'Oullins,
- 190 561,27 € en 2006 par la commune d'Oullins,

- 2 180 555,00 € en 2005 par la Communauté urbaine,
- 2 180 555,00 € en 2006 par la Communauté urbaine.

Au cours de l'année 2003, cette opération est entrée en phase de chantier avec la requalification de la rue Narcisse Bertholey et le programme immobilier de l'îlot 6 est en cours de réalisation. De même, le montage de l'îlot A et du parc de stationnement a été finalisé.

#### Pierre Bénite - ZAC du Centre (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	4 933 000,00	3 946 000,00	980 000,00	4 926 000,00
recettes :	4 728 000,00	2 525 000,00	2 203 000,00	4 728 000,00
dont Communauté	2 320 000,00	888 000,00	1 433 000,00	2 321 000,00
dont Commune	951 000,00	690 561,00	260 993,00	951 554,00
<b>Ecart</b>	<b>- 205 000,00</b>	<b>- 1 421 000,00</b>	<b>1 223 000,00</b>	<b>- 198 000,00</b>

Date de fin de convention : 3 janvier 2005.

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 914 694 € en 2004,
- 517 564 € en 2005.

L'écart prévisionnel négatif constaté au CRAC 2002 lié au choix opéré pour le traitement qualificatif des espaces publics diminue légèrement de 7 000 € HT.

Afin d'achever les derniers travaux de finition des espaces publics liés à l'avancement du dernier programme immobilier et pour procéder ensuite aux missions de liquidation, il convient de prévoir une prolongation de la convention d'aménagement pour une durée de deux ans.

Il sera proposé au Conseil, lors d'une prochaine séance, d'autoriser monsieur le président à signer l'avenant n° 4 à la CPA fixant sa nouvelle échéance au 3 janvier 2007, d'approuver ce nouveau bilan ainsi que le versement d'une participation complémentaire de la communauté urbaine de Lyon de 198 000,00 € HT.

#### Saint Priest - ZAC Secteur Feuilly (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	36 451 000,00	23 468 000,00	13 150 000,00	36 618 000,00
recettes :	41 084 000,00	9 115 000,00	31 976 000,00	41 091 000,00
dont Communauté	14 683 000,00	4 530 000,00	10 153 000,00	14 683 000,00
dont Commune	1 910 000,00	925 000,00	985 000,00	1 910 000,00
<b>Ecart</b>	<b>4 643 000,00</b>	<b>- 14 353 000,00</b>	<b>18 826 000,00</b>	<b>4 473 000,00</b>

Date de fin de convention : 4 novembre 2009.

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 762 245 € en 2004,
- 1 598 428 € en 2005,
- 2 272 100 € en 2006,
- 2 790 427 € en 2007,
- 1 067 173 € en 2008,
- 1 663 219 € en 2009.

L'année 2003 a été marquée par la signature de plusieurs compromis sur le secteur ZB4 et ZB5 notamment à la suite d'une consultation d'opérateur ainsi que par la signature d'un compromis de vente pour la réalisation d'un pôle de vie et de services à l'échelle du parc technologique. Malgré ces bonnes perspectives de commercialisation, l'écart prévisionnel à la fin de l'opération positif de 4 473 000,00 €HT est en légère détérioration par rapport à l'année précédente.

#### Saint-Priest - ZAC des Perches (en €HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	12 848 000,00	12 026 000,00	754 000,00	12 780 000,00
recettes	12 866 000,00	12 398 000,00	414 000,00	12 812 000,00
dont Communauté	2 915 000,00	2 915 000,00	0,00	2 915 000,00
dont Communauté foncier	1 452 000,00	1 195 000,00	195 000,00	1 390 000,00
<b>Ecart</b>	<b>18 000,00</b>	<b>372 000,00</b>	<b>- 340 000,00</b>	<b>32 000,00</b>

Date de fin de convention : 20 décembre 2007.

Cette opération d'urbanisme bien qu'entièrement achevée est maintenue pour permettre d'assurer la gestion locative des bureaux pris à bail par l'aménageur jusqu'en 2007.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	7 523 000,00	2 358 000,00	5 231 000,00	7 589 000,00
recettes	7 407 000,00	56 000,00	7 352 000,00	7 589 000,00
dont Communauté	1 861 707,00	0,00	1 861 707,00	1 861 707,00
dont foncier Communauté	462 000,00	0,00	462 000,00	462 000,00
<b>Ecart</b>	<b>- 116 000,00</b>	<b>- 2 302 000,00</b>	<b>2 121 000,00</b>	<b>- 181 000,00</b>

Date de fin de convention : 21 mars 2006.

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 1 861 707,00 € en 2005

L'année 2003 a été caractérisée par la signature de plusieurs compromis de vente qui permettent d'envisager la sortie de plusieurs programmes immobiliers sur 2004 avec en corollaire l'avancement des travaux secondaires.

Le solde prévisionnel négatif à la fin de l'opération augmente légèrement et compte tenu du retard pris dans l'avancement opérationnel de ce dossier, il sera sans doute nécessaire de proroger pour une durée de 2 ans la CPA.

#### Saint Priest - ZAC Mozart (en €HT)

Libellé	Bilan prévisbnnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	11 087 000,00	6 214 000,00	4 918 000,00	11 132 000,00
recettes	11 525 000,00	5 007 000,00	6 522 000,00	11 529 000,00

dont Communauté	7 137 452,00	3 773 000,00	3 364 093,00	7 137 093,00
dont Commune	1 197 224,00	1 197 224,00	0,00	1 197 224,00
<b>Ecart</b>	<b>438 000,00</b>	<b>- 1 206 000,00</b>	<b>1 604 000,00</b>	<b>398 000,00</b>

Date de fin de convention : 31 décembre 2007.

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 2 364 942 € en 2004,
- 999 151 € en 2005.

Après la livraison de la place du lycée en 2002, les travaux d'aménagement se sont poursuivis sur le mail et le passage Gallavardin.

Le recours devant le tribunal administratif sur la CDEC, conditionnant les démarrages des programmes de logements et de commerces, a abouti en 2004 par une décision favorable à la ZAC mais fait l'objet d'un recours en appel.

Aussi, les opérateurs-investisseurs, qui se déclarent en mesure de démarrer le programme, souhaitent-ils, dans l'attente du jugement en appel, bénéficier d'une garantie de la collectivité au cas où le jugement en appel serait au bénéfice du requérant.

Le Conseil pourrait être amené, après analyse juridique, à valider ce type de montage.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	32 325 000,00	26 962 000,00	5 552 000,00	32 514 000,00
recettes	32 323 000,00	19 729 000,00	12 785 000,00	32 514 000,00
dont Communauté	9 038 000,00	7 654 000,00	1 384 000,00	9 038 000,00
dont Commune	6 283 000,00	1 403 000,00	4 880 000,00	6 283 000,00
dont Etat	8 345 000,00	7 472 000,00	874 000,00	8 346 000,00
autres subventions	180 000,00	180 000,00	0,00	180 000,00
<b>Ecart</b>	<b>- 2 000,00</b>	<b>- 7 233 000,00</b>	<b>7 233 000,00</b>	<b>0,00</b>

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 2004,
- . 1 220 507 € en 2005,
- . 1 220 507 € en 2006,
- . 1 220 507 € en 2007.

- Communauté urbaine :

- . 346 000 € en 2004,
- . 346 000 € en 2005,
- . 346 000 € en 2006,
- . 346 000 € en 2007.

- Etat :

- . 663 000 € en 2004,
- . 211 000 € en 2007.

L'année 2003 a été consacrée à la poursuite des travaux d'aménagement provisoire des espaces libérés par la démolition du Grand Vire ouest et de la rue du Méboud.

Par ailleurs, en matière de commercialisation, des compromis de vente ont été signés sur l'îlot B sud et nord ainsi que sur l'îlot I.

#### Villeurbanne - ZAC du Tonkin II (en €HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	77 783 000,00	67 565 000,00	10 802 000,00	78 367 000,00
recettes	90 577 000,00	88 420 000,00	2 478 000,00	90 898 000,00
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	12 794 000,00	20 855 000,00	- 8 324 000,00	12 531 000,00
excédent encaissé	12 527 000,00	12 527 000,00	0,00	12 527 000,00
<b>Ecart net</b>	<b>267 000,00</b>	<b>8 328 000,00</b>	<b>- 8 324 000,00</b>	<b>4 000,00</b>

Date de fin de convention : 5 mars 2006.

L'année 2003 a été marquée par la poursuite des études de requalification des dalles du Tonkin avec un lourd volet de concertation. En cas de décision de mise en œuvre de ce programme de requalification, il pourrait être nécessaire de proroger de deux ans la convention publique d'aménagement. Le conseil de Communauté, lors de sa séance du 12 juillet 2004, a entériné ce nouveau programme de travaux et a proposé la convention publique d'aménagement pour une durée de deux ans.

#### Villeurbanne - ZAC du Tonkin III (en €HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	32 550 000,00	31 522 000,00	1 291 000,00	32 813 000,00
recettes	34 595 000,00	33 785 000,00	1 082 000,00	34 867 000,00
dont Communauté	7 780 000,00	7 780 000,00	0,00	7 780 000,00
dont Communauté travaux secondaires	3 549 000,00	3 412 000,00	133 000,00	3 545 000,00
dont Commune	547 000,00	251 000,00	248 000,00	499 000,00
excédent à encaisser	0,00	0,00	2 046 000,00	2 046 000,00
écart net		2 263 000,00	- 2 255 000,00	8 000,00
<b>Ecart brut</b>	<b>2 045 000,00</b>	<b>2 263 000,00</b>	<b>- 209 000,00</b>	<b>2 054 000,00</b>

Date de fin de convention : 31 décembre 2005.

L'année 2003 a été caractérisée par la poursuite des travaux de finition du programme d'équipements publics et des missions de liquidation de l'opération qui sera achevée pour 2006.

Le résultat prévisionnel s'améliore de 8 000 € malgré le prélèvement d'une majeure partie de l'excédent de 1 500 000 € en 2003, et à venir, de 290 000 € en 2004 et 256 000 € en 2005.

Aussi les sommes correspondantes seront-elles encaissées sur les recettes inscrites et à inscrire au budget principal de la communauté urbaine de Lyon - exercices 2004 et 2005 - compte 747 800 - fonction 824 - opération 0087.

#### Villeurbanne - ZAC Charpennes Wilson (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	22 605 000,00	19 392 000,00	3 401 000,00	22 793 000,00
recettes	23 492 000,00	19 687 000,00	3 880 000,00	23 567 000,00
dont Communauté	9 919 000,00	9 919 000,00	0,00	9 919 000,00
dont Communauté secondaire	2 838 000,00	1 651 000,00	1 186 000,00	2 837 000,00
dont Commune secondaire	360 000,00	34 000,00	286 000,00	320 000,00
dont Commune parc	1 769 000,00	1 220 000,00	549 000,00	1 769 000,00
<b>Ecart</b>	<b>887 000,00</b>	<b>295 000,00</b>	<b>479 000,00</b>	<b>774 000,00</b>

Date de fin de convention : 18 juin 2006.

L'année 2003 a été marquée par l'achèvement de la première tranche du parc Gagnaire, la réalisation des études de réaménagement de la place Wilson et la consultation d'opérateurs sur l'îlot B4/B5.

Ainsi, l'ensemble des actions opérationnelles pourrait être finalisé en 2005 de sorte que la clôture administrative de l'opération sera réalisée en 2006.

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

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	13 041 598,00	10 111 805,60	3 317 805,35	13 429 610,95
recettes	13 041 130,08	8 790 231,78	4 639 379,16	13 429 610,94
dont Communauté	3 751 465,42	2 972 755,84	778 244,16	3 751 000,00
dont Communauté habitat abordable	81 186,72	81 186,72	0,00	81 186,72
dont commune	1 067 143,12	948 231,73	118 910,00	1 067 141,73
<b>Ecart</b>	<b>- 467,94</b>	<b>- 1 321 573,82</b>	<b>1 321 573,81</b>	<b>- 0,01</b>

Date de fin de convention : 29 octobre 2005.

Echéancier de versement des participations délibérées par les collectivités :

- 118 910 € en 2004 par la commune de Bron,
- 778 710 € en 2005 par la Communauté urbaine.

L'année 2003 a été marquée par la réalisation des travaux d'aménagement sur le mail de liaison entre les rues Gauguin et François Mitterrand et par l'attribution, à la suite de la consultation d'opérateurs, des derniers îlots cessibles.

Toutefois, la réalisation de la place Curial, prévue initialement dans le cadre de la ZAC, sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage communautaire.

Cet élément devrait se traduire par la présentation par rapport séparé lors de cette séance du Conseil d'un projet de PEP modificatif et d'un bilan modifié.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	22 157 416,57	17 411 062,58	2 747 273,60	20 158 336,18
recettes	18 541 930,46	13 785 774,63	4 647 350,40	18 433 125,03
dont Communauté	5 986 721,69	5 986 720,98	836 120,40	6 822 841,38
dont Communauté foncier	478 537,47	478 537,47	0,00	478 537,47
dont Communauté reversement TLE	356 695,64	356 695,64	0,00	356 695,64
dont Commune foncier	133 697,79	133 697,79	0,00	133 697,79
<b>Ecart</b>	<b>- 3 615 486,11</b>	<b>- 3 625 287,95</b>	<b>1 900 076,80</b>	<b>- 1 725 211,15</b>

Date de fin de convention : 31 juillet 2007.

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 836 120,40 € en 2004

L'année 2003 a été marquée par le lancement des études d'expertise pour le confortement de la balme et la réalisation des travaux de dépollution sur l'îlot F.

Mais la commercialisation des îlots A2/A3 a été suspendue dans l'attente d'éléments sur le stationnement.

L'écart prévisionnel négatif à la fin de l'opération s'améliore de manière assez sensible par rapport au CRAC 2002.

#### Dardilly - ZAC des Noyeraies (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	5 955 415,13	5 412 044,45	428 303,26	5 840 347,71
recettes	6 281 249,38	5 088 852,66	1 190 482,71	6 279 335,37
dont Communauté	1 092 507,59	1 092 507,59	0,00	1 092 507,59
dont Communauté habitat abordable	97 835,68	97 835,68	0,00	97 835,68
dont commune parc aménagé	1 202 234,39	0,00	1 190 482,71	1 190 482,71
<b>Ecart</b>	<b>325 834,25</b>	<b>- 323 191,79</b>	<b>762 179,45</b>	<b>438 987,66</b>

Date de fin de convention : 28 décembre 2003

L'année 2003 a été caractérisée par les travaux d'aménagement de la place de l'Aurore et les rétrocessions foncières du parc et des chemins pour piétons à la Commune.

De ce fait, le bilan de clôture définitif de l'opération pourrait être présenté prochainement au Conseil.

**Ecully - ZAC du Centre (en €HT)**

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	5 995 989,19	6 055 774,80	158 656,17	6 214 430,97
recettes	6 280 212,38	6 284 946,76	0,00	6 284 946,76
dont Communauté	2 061 027,02	2 061 027,02	0,00	2 061 027,02
dont Commune	995 798,51	995 799,10	0,00	995 799,10
excédent encaissé		139 186,00		
<b>Ecart</b>	<b>284 223,19</b>	<b>89 985,86</b>	<b>- 158 656,17</b>	<b>70 515,79</b>

Date de fin de convention : 31 décembre 2003.

La clôture de l'opération est assujettie à quelques derniers travaux de finition sur des espaces à rétrocéder à la Commune.

**Fontaines sur Saône - ZAC des Marronniers (en € HT)**

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	1 599 027,80	1 599 027,89	0,00	1 599 027,89
recettes	1 602 209,02	1 602 291,64	0,00	1 602 291,64
dont Communauté	560 651,51	524 134,97	0,00	524 134,97
bilan				
dont Communauté	669 966,17	669 966,17	0,00	669 966,17
DSU				
dont subvention Etat	228 670,78	228 670,78	0,00	228 670,78
dont reversement	66 653,00	66 653,00	0,00	66 653,00
subvention commune				
<b>Ecart</b>	<b>- 36 516,54</b>	<b>3 263,75</b>	<b>0,00</b>	<b>3 263,75</b>

Date de fin de convention : 22 mars 2003

Le bilan de clôture de cette opération sera soumis prochainement au Conseil.

**Meyzieu - ZAC du Centre (en € HT)**

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	6 928 771,35	6 851 630,84	69 588,47	6 921 219,31
recettes	6 928 775,18	6 928 636,02	0,00	6 928 636,02
dont Communauté	2 557 821,63	2 557 821,63	0,00	2 557 821,63
dont Communauté	93 858,29	93 858,63	0,00	93 858,29
habitat abordable				
dont Commune	2 309 893,79	2 309 893,79	0,00	2 309 893,79
<b>Ecart</b>	<b>3,83</b>	<b>77 005,18</b>	<b>- 69 588,47</b>	<b>7 416,11</b>

Date de fin de convention : 31 décembre 2003.

Le bilan de clôture définitif sera prochainement soumis au Conseil.

**Mions - ZAC du Centre (en € HT)**

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	11 819 540,00	3 802 267,73	8 635 347,17	12 437 614,90
recettes	10 291 360,00	4 395,39	10 341 360,00	10 345 755,39
dont Communauté	3 917 939,74	0,00	3 917 939,74	3 917 939,47
dont Commune	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ecart</b>	<b>- 1 528 180,00</b>	<b>- 3 797 872,34</b>	<b>1 706 012,83</b>	<b>- 2 091 859,51</b>

Date et fin de convention : 26 février 2007.

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 762 245 € en 2004
- 1 051 898 € en 2005
- 1 051 898 € en 2006
- 1 051 898 € en 2007

L'année 2003 a été consacrée à la poursuite de l'avancement opérationnel, perturbé toutefois dans les rythmes de commercialisation du fait de l'annulation du plan d'occupation des sols.

Une variante au programme initial, avec une densité sensiblement supérieure mais compatible avec le projet urbain et subordonnée à la révision du plan local d'urbanisme, pourrait permettre à nouveau l'équilibre du bilan.

**Pierre Bénite - ZAC du Perron (en € HT)**

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	10 458 555,61	10 458 555,61	0,00	10 458 555,61
recettes	10 466 285,37	10 466 285,36	0,00	10 466 285,36
dont Communauté	2 357 101,15	2 357 101,15	0,00	2 357 101,15
dont Commune	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ecart</b>	<b>7 729,76</b>	<b>7 729,76</b>	<b>0,00</b>	<b>7 729,75</b>

Date de fin de convention : 21 décembre 1999.

Le bilan de clôture définitif sera prochainement soumis au Conseil.

**Saint Fons - ZAC des Clochettes (en € HT)**

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	10 188 594,61	10 185 740,04	0,00	10 185 740,04
recettes	10 193 864,09	10 193 864,09	0,00	10 193 864,09
dont Communauté	2 129 693,10	2 152 693,13	0,00	2 152 693,13
dont Commune	539 870,75	539 870,75	0,00	539 870,75
<b>Ecart</b>	<b>5 269,48</b>	<b>8 124,05</b>	<b>0,00</b>	<b>8 124,05</b>

Date et fin de convention : 18 novembre 1999.

Le bilan de clôture définitif de cette opération sera prochainement soumis au Conseil.

c) - Opération confiée à la SEM Lyon Confluence

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	176 749 000,00	36 281 000,00	156 861 000,00	193 142 000,00
recettes	176 749 000,00	26 517 000,00	166 625 000,00	193 142 000,00
dont Communauté	80 717 000,00	25 969 000,00	65 248 000,00	91 217 000,00
dont Ville	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ecart</b>	<b>0,00</b>	<b>- 9 764 000,00</b>	<b>9 764 000,00</b>	<b>0,00</b>

Date et fin de convention : 31 décembre 2016

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 1 912 000 € HT en 2004,
- 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.

d) - Opération confiée à la SEM Cité Internationale

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2003	Réalisé au 31 décembre 2003	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2004
dépenses	28 855 551,00	8 590 365,00	28 205 533,00	36 795 895,00
recettes	31 839 136,00	19 926 804,00	19 893 706,00	39 819 910,00
dont Communauté	11 917 549,00	0,00	11 917 664,00	11 917 664,00
dont Ville	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ecart</b>	<b>3 003 585,00</b>	<b>11 336 439,00</b>	<b>- 8 312 427,00</b>	<b>3 024 012,00</b>

Date et fin de convention : 18 janvier 2007

Echéancier de versement des participations délibérées par la Communauté urbaine :

- 4 573 471 € en 2005
- 4 573 471 € en 2006
- 2 770 608 € en 2007

L'année 2003 a été consacrée :

- dans le secteur aval de l'opération, à la régularisation du dernier bail à construire et la réalisation des aménagements et espaces publics au fur et à mesure de la livraison des programmes de logements,

- sur le secteur amont de l'opération, par la poursuite des consultations et négociations en vue de l'attribution des droits à construire de programmes privés et la poursuite des études de mise au point du projet hôtelier.

Par ailleurs, au cours de l'année 2003, les études ont mis en évidence la nécessité d'adapter, compte tenu des évolutions des besoins et pour parfaire les modes de gestion de l'ensemble des installations de la Cité internationale, le programme des équipements de l'opération et par conséquent son bilan financier. Ce dossier modificatif a été entériné par le conseil de Communauté le 12 juillet 2004.

Le nouveau bilan s'équilibre désormais en dépenses et en recettes à hauteur de 391 119 178 € HT avec une participation d'équilibre de la Communauté urbaine ramenée à 11 228 823 € HT et versée selon l'échéancier suivant :

- 2 550 000 € en 2005,
- 100 000 € en 2006,
- 8 578 823 € en 2007.

#### 4° - La synthèse des résultats des opérations concédées

Le Conseil trouvera dans le tableau qui suit, le rappel des prévisions 2003, tel qu'il a été arrêté par lui-même le 23 octobre 2003, lors de l'approbation des CRAC 2002 et les nouvelles prévisions CRAC 2003.

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 2002		Ecart* prévisionnel présenté aux CRAC de 2003	
	solde négatif en HT	solde positif	solde négatif en HT	solde positif
SERL	4 761 000,00 €	11 936 000,00 €	4 022 000,00 €	11 409 577,68 €
Opac du Rhône	5 144 134,05 €	626 322,73 €	3 817 070,76 €	536 037,71 €
SEM Lyon Confluence	0,00 €		0,00 €	
SEM Cité internationale	0,00 €	3 003 585,00 €	0,00 €	3 024 012,00 €
total HT	9 905 134,05 €	15 565 907,73 €	7 839 070,67 €	14 969 627,39 €
total TTC (TVA 19,60 %)	11 846 540,32 €		9 375 528,52 €	
charge nette TTC		3 719 367,41 €		5 594 098,87 €

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

La différence entre l'écart prévisionnel présenté aux CRAC 2002 (+ 3 719 367,14 €) et celui présenté aux CRAC 2003 (+ 5 594 098,87 €) représente une amélioration de 1 874 731,46 €.

Cette amélioration provient principalement du réajustement à 5 % des lignes frais financiers provisionnés jusqu'à présent à 5,5 % et du réajustement de charges foncières.

Le différentiel entre les résultats 2002 et 2003 (+ 1 874 731,46 €) provient quant à lui, d'autre part, des variations favorables des écarts prévisionnels, notamment pour les opérations suivantes :

- ZAC des Corbèges à Corbas + 172 000,00 €
- ZAC Gare Part-Dieu à Lyon 3° + 24 000,00 €
- ZAC Thiers à Lyon 6° + 15 000,00 €
- ZAC Quartier de l'Industrie Nord à Lyon 9° + 1 864 000,00 €
- ZAC Pesselière à Mions + 116 000,00 €

- ZAC Saint Clair à Caluire et Cuire	+ 1 054 000,00 €
- ZAC Narcisse Bertholey à Oullins	+ 120 000,00 €
- ZAC des Gaulnes à Oullins	+ 505 000,00 €

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

- ZAC du Centre à Mions	- 563 679,51 €
- ZAC Feuilly à Saint Priest	- 171 000,00 €
- ZAC des Pierres Blanches à Mions	- 97 000,00 €
- ZAC des Hauts de Feuilly à Saint Priest	- 65 000,00 €
- ZAC Mozart à Saint Priest	- 43 000,00 €
- ZAC Tonkin II à Villeurbanne	- 263 000,00 €
- ZAC Charpennes Wilson à Villeurbanne	- 113 000,00 €

La part de la charge financière de la communauté urbaine de Lyon à travers les participations délibérées restant à verser est de 226 703 357,00 € HT soit une diminution de 14 763 479 € TTC par rapport au CRAC 2002.

Aujourd'hui, la charge des opérations d'urbanisme confiées aux aménageurs publics (hors travaux primaires) représente un montant de 221 109 258,13 € comprenant l'écart global CRAC 2003 pour un montant de 5 594 098,87 € TTC et les participations délibérées restant à verser pour un montant de 226 703 357,00 € TTC repris en synthèse de résultat dans le tableau qui suit :

Libellé	CRAC 2002	CRAC 2003	Ecart
1 - résultat CRAC (en € TTC)	3 719 367,41	5 594 098,87	<b>1 874 731,46</b>
2 - participations délibérées à verser (en € TTC)	241 466 836,00	226 703 357,00	<b>- 14 763 479,00</b>
= évolution charge nette globale	237 747 468,59	221 109 258,13	<b>16 638 210,46</b>
PM : rappel des participations délibérées déjà versées en € HT	149 927 909,00	171 734 230,00	<b>21 806 321,00</b>

Vu ledit dossier ;

Vu l'article L 15123.3 du code général des collectivités territoriales ;

Vu ses délibérations en date des 24 mai et 12 juillet 2004 ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme déplacements et urbanisme ;

Où l'intervention de monsieur le rapporteur précisant qu'il convient d'apporter des modifications dues à des erreurs matérielles :

**1° - dans le 3° Les résultats des opérations concédées - a) Opérations confiées à la SERL :**

\* dans le tableau financier concernant Lyon 1<sup>er</sup> - ZAC Pentes Croix-Rousse (en € HT) :

. la somme de 15 845 000 € HT prévue sur la ligne recettes au bilan prévisionnel au 1er janvier 2003 est à remplacer par la somme de 15 488 000 € HT ;

. la somme de 15 580 000 € HT prévue sur la ligne recette réalisée au 31 décembre 2003 est à remplacer par la somme de 15 390 000 € HT.

**2° - il convient de modifier le dernier paragraphe du 3° de la façon suivante :**

au lieu de :

"Le nouveau bilan s'équilibre désormais en dépenses et recettes à hauteur de 391 119 178 € HT, avec une participation d'équilibre de la Communauté urbaine ramenée à 11 228 823 € HT et versée selon l'échéancier suivant :"

il faut lire

*"Le nouveau bilan s'équilibre désormais en dépenses et recettes à hauteur de 39 119 178 € HT, avec une participation d'équilibre de la Communauté urbaine ramenée à 11 228 823 € HT et versée selon l'échéancier suivant :"*

**DELIBERE**

**1° - Accepte** les modifications proposées par monsieur le rapporteur.

**2° - Prend acte :**

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

b) - du résultat de l'année 2003 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.

**3° - Approuve** le bilan de liquidation de la ZAC Bourg Saint Vincent à Lyon 1er qui fait apparaître un excédent de clôture de 63 024,58 €.

**4° - Autorise** monsieur le président :

a) - à signer le protocole de liquidation de la ZAC Pentès de la Croix-Rousse à Lyon 1er fixant les missions à remplir et la date d'échéance au 30 juin 2005,

b) - à donner quitus à la SERL pour la ZAC Bourg Saint Vincent à Lyon 1er,

c) - à signer l'avenant n° 9 à la convention de la ZAC de la Gare de la Part-Dieu prorogeant la convention jusqu'au 31 décembre 2005.

**5° - Les recettes** correspondantes seront encaissées sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - exercice 2004 - compte 747 800 - fonction 824 - opération n° 0234 pour la somme de 63 024,58 € et opération n° 0087 pour la somme de 290 000 €.

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