

Le Conseil,

Vu le rapport du 6 septembre 1996, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Je vous sou mets les comptes-rendus annuels aux collectivités pour l'année 1995 des opérations d'urbanisme concédées à la SERL et à l'OPAC du Rhône, conformément aux dispositions de l'article L 1523-3 du code général des collectivités territoriales.

Selon cet article, les SEML 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.

Ce dispositif a été étendu par la communauté urbaine de Lyon à l'OPAC du Rhône, afin d'assurer à notre assemblée un niveau d'information homogène sur l'ensemble des opérations concédées.

Ainsi, les comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) présentés par nos aménageurs font ressortir l'écart entre les dépenses et les recettes des bilans d'opérations à programmes 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 notre 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 recettes prévisionnelles de l'opération jusqu'à son terme ainsi que les modifications de bilan délibérées par le conseil de communauté au cours de l'année.

Les CRAC présentent également les prévisions de l'année future et l'écart prévisionnel qui en résulte.

Celles-ci comprennent les objectifs de réalisation de dépenses et de recettes jusqu'à l'achèvement prévisionnel de l'opération. Ces objectifs sont réajustés chaque année en fonction de l'évolution des marchés immobiliers. Elles intègrent également les modifications de bilan pour les opérations en cours de réorientation, bilans révisés, qui ont été ou seront soumis à notre assemblée.

De plus, afin de compléter votre information, vous trouverez, dans le tableau qui suit le rappel des prévisions de l'année 1995, tel qu'il a été présenté au conseil de communauté dans sa séance du 22 mai 1995 lors de l'approbation des CRAC 1994.

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

- incidence budgétaire ressortant de l'analyse des CRAC

	Ecart prévisionnel 1995 (CRAC 1994)		Ecart constaté CRAC 1995		Ecart prévisionnel 1996	
	Déficit hors taxes	Excédent	Déficit hors taxes	Excédent	Déficit hors taxes	Excédent
Opérations approuvées au 31 décembre 1994 - 43 opérations						
SERL	- 100 063 000 F	46 323 000 F	- 118 759 084 F	61 444 112 F	- 65 950 084 F	66 610 111 F
OPAC	- 75 302 000 F		- 69 642 730 F		- 67 411 710 F	
total HT	- 175 365 000 F	46 323 000 F	- 188 401 814 F	61 444 112 F	- 133 361 794 F	66 610 111 F
total TTC	- 203 597 000 F		- 222 355 108 F		- 155 976 844 F	
charge nette	- 157 274 010 F		- 160 910 996 F		- 89 366 733 F	

Opérations approuvées en 1995 - 3 opérations						
SERL			0 F	277 000 F	- 898 000 F	
OPAC			- 20 800 F		- 20 800 F	
total HT			- 20 800 F	277 000 F	- 918 800 F	
total TTC			- 25 085 F		- 1 108 073 F	
charge nette			251 915 F		- 1 108 073 F	
total charge nette	- 157 274 010 F		- 160 659 081 F		- 90 474 806 F	

Au cours de l'année 1995, ont été approuvées par le conseil de communauté :

- trois opérations nouvelles :

- . ZAC "des Perches" à Saint Priest,
- . ZAC "du Centre" à Craponne,
- . ZAC "des Marronniers" à Fontaines sur Saône,

- la suppression de deux opérations :

- . ZAC "des Tanneurs" à Lyon 9°,
- . ZAC "des Terrasses de Saint Paul" à Lyon 5°,

- les modifications de bilan de deux opérations :

- . la ZAC "de la Gare de la Part-Dieu" à Lyon 3°,
- . la ZAC "des Pierres Blanches" à Mions, Corbas et Saint Priest.

Compte tenu de ces éléments, l'analyse comparée des résultats de l'année 1995 par rapport aux prévisions démontre que les recalages des bilans et les réorientations d'opérations, engagés depuis 1992, ont permis de stabiliser globalement la situation des opérations et d'établir des prévisions correspondant à l'évolution des marchés immobiliers.

Cette tendance se confirme pour les prévisions de l'année 1996, pendant laquelle la réorientation des opérations s'est poursuivie.

La différence entre l'écart constaté 1995 (- 160,66 MF) et l'écart prévisionnel 1996 (- 90,47 MF) correspond principalement à l'approbation de bilans révisés au cours de l'année 1996 (ZAC "du Centre-Ville" à Vaulx en Velin, ZAC "des Pentes de la Croix-Rousse" à Lyon 1er, ZAC "Pompidou-Charial" à Lyon 3°), les écarts se transformant en participations délibérées.

Par ailleurs, par délibération en date du 6 juillet 1995, la communauté urbaine de Lyon a validé un nouveau contrat-type de concession et les avenants relatifs aux concessions en phase opérationnelle.

Deux adaptations s'avèreraient aujourd'hui souhaitables.

La première concerne l'article 4-1-2-2 relatif au forfait appliqué à la mise en place des emprunts (40 000 F par emprunt contracté). Pour l'OPAC du Rhône, il convient de préciser une rémunération pour la mission opérationnelle de mise en place des dossiers de financement, l'établissement public utilisant les lignes de crédit et non la formule des emprunts. Un taux forfaitaire serait perçu lors de l'approbation du dossier de ZAC à l'origine et un taux lors de l'approbation de toute modification de ce dossier.

La seconde vise une adaptation de l'article 4-3 relatif aux modalités de révision de la rémunération. En effet, la rémunération est révisable annuellement sur la base de l'indice SYNTEC. Or, une indexation à date anniversaire en milieu d'année n'est pas facile à gérer. Le présent avenant a pour but de modifier la date de révision qui serait au 1er janvier de chaque année, la première révision pour les opérations en phase active intervenant le 1er janvier 1997.

L'évolution des opérations d'urbanisme et les hypothèses de développement vous sont exposées dans la présentation individualisée de chacun des dossiers ci-après ;

B - Propose de délibérer en conséquence ;

Vu le présent dossier ;

Vu l'article L 1523-3 du code général des collectivités territoriales ;

Vu les délibérations du précédent conseil en date des 22 mai et 6 juillet 1995 ;

Vu ses délibérations en date des 25 septembre et 18 décembre 1995, 13 mai et 11 juillet 1996 ;

Où l'avis de ses commissions urbanisme, habitat et développement social et finances et programmation ;

DELIBERE

1° - Prend acte du résultat de 1995 pour chacune des opérations concédées à la SERL et à l'OPAC du Rhône.

2° - Accepte les propositions éventuellement formulées.

3° - Autorise monsieur le président à :

a) - signer les avenants-cadres relatifs à la rémunération des aménageurs et les avenants afférents aux différentes conventions évoquées ci-dessous,

b) - verser les participations et à encaisser les soldes positifs, selon les inscriptions budgétaires définies également ci-dessous :

A - OPERATIONS CONCEDEES A LA SERL -**Bron - ZAC "du Champ du Pont"**

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : + 509 000 F

résultat de 1995 :

- dépenses :	58 195 000 F HT
- recettes :	58 195 000 F HT
- écart :	0

écart prévisionnel de 1996 : - 1 500 000 F HT

(rappel des soldes positifs perçus : 49 858 000 F).

L'aménageur n'ayant pu contraindre le Conseil général à respecter ses engagements relatifs à la rétrocession de l'emprise du boulevard Boulloche malgré l'assistance de la Communauté urbaine, il convient de prendre acte de la diminution du total des recettes du bilan pour un montant de 1 500 000 F HT, ce qui ramène l'excédent prévisionnel à 48 358 244 ,14 F.

En conséquence, il sera procédé à une annulation partielle du titre de recette émis pour un montant équivalent, étant entendu que l'emprise foncière sera rétrocédée à titre gracieux par la SERL à la Communauté urbaine.

La concession d'aménagement nécessite une prorogation pour une durée d'un an, du 15 juin 1996 au 15 juin 1997.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 6 correspondant.

Bron - ZAC "du Triangle"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 1 309 000 F HT

résultat de 1995 :

- dépenses :	61 224 000 F HT
- recettes :	61 403 000 F HT
- écart :	+ 179 000 F

écart prévisionnel de 1996 : + 179 000 F

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 600 000 F HT
- Communauté urbaine : 7 625 400 F HT).

La procédure d'achèvement en cours permet d'envisager la liquidation de cette opération d'ici le premier semestre 1997.

Il convient, toutefois, de prévoir une prorogation de la concession pour une durée maximum d'un an, soit jusqu'au 18 décembre 1997.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 4 correspondant.

Chassieu - ZAC "de Chassieu"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 3 758 000 F HT

résultat de 1995 :

- dépenses :	131 074 000 F HT
- recettes :	131 076 000 F HT
- écart :	+ 2 000 F

écart prévisionnel de 1996 : + 2 000 F

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 3 758 000 F HT).

La procédure d'achèvement est en cours avec le rachat, par la Communauté urbaine, des 10 hectares de terrain qui devaient être inscrits dans le cadre de l'opération Chassieu-sud aujourd'hui à l'étude et la vente du dernier lot à commercialiser.

Une prorogation de la concession s'avère nécessaire pour une durée d'un an soit, jusqu'au 14 janvier 1998.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 4 correspondant.

Corbas - ZAC "des Corbèges"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 2 468 000 F HT

résultat de 1995 :

- dépenses :	36 186 000 F HT
- recettes :	33 525 000 F HT
- écart :	- 2 661 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 1 086 000 F HT

(rappel des participations délibérées à verser :
- Communauté urbaine : 2 710 000 F HT).

Cette opération d'activités spécialisée dans le domaine de l'agroalimentaire fait l'objet d'une étude de positionnement. *A priori*, il conviendra d'exclure les demandes relatives à la logistique mais d'ouvrir sur d'autres types d'activités plus "classiques".

L'écart prévisionnel de 1996 résulte principalement de l'application des nouvelles modalités de rémunération de l'aménageur.

Je vous propose d'autoriser le versement de la participation d'un montant de 2 710 000 F HT qui sera prélevé sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 1996 - sous-chapitre 914-80 - article 130 - dossier à créer.

Craponne - ZAC "du Centre-Ville"

résultat de 1995 :

- dépenses :	17 903 000 F HT
- recettes :	17 906 000 F HT
- écart :	+ 3 000 F

écart prévisionnel de 1996 : - 773 000 F HT

(rappel des participations délibérées à verser :
- Ville : 5 506 000 F HT
- Communauté urbaine : 5 953 000 F HT).

Cette opération d'urbanisme, à vocation principale d'habitat, a été approuvée par le conseil de communauté le 22 mai 1995.

L'écart prévisionnel de 1996 provient de la mise en oeuvre des nouvelles modalités de rémunération de l'aménageur qui vous sont présentées par rapport séparé afin d'intégrer cette opération dans le dispositif global mis en oeuvre à partir de juillet 1995.

Dardilly - ZAC "du Paisy"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : + 96 000 F

résultat de 1995 :	
- dépenses :	13 080 000 F HT
- recettes :	13 710 000 F HT
- écart :	+ 630 000 F

écart prévisionnel de 1996 : + 108 000 F

(rappel des participations délibérées à verser :
- Communauté urbaine : 1 348 000 F HT).

Après un peu plus d'un an, l'opération a connu un très bon niveau de commercialisation par rapport aux objectifs envisagés (près de 50% des terrains au lieu de 15%).

Le rythme devrait connaître un niveau plus régulier en 1996 et en 1997.

Décines Charpieu - ZAC "de la Soie"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 808 000 F HT

résultat de 1995 :

- dépenses :	29 907 000 F HT
- recettes :	30 212 000 F HT
- écart :	+ 305 000 F

écart prévisionnel de 1996 : + 305 000 F

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 250 000 F HT
- Communauté urbaine : 9 270 826 F HT).

Le projet de l'OPAC du Grand Lyon ayant pu obtenir les financements PLA nécessaires, la commercialisation de la ZAC pourrait s'achever en 1996.

La procédure d'achèvement peut donc être envisagée prochainement.

Pour se faire, il convient de proroger la concession d'aménagement pour une durée de deux ans, soit jusqu'au 16 mai 1998.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 4 correspondant.

Décines Charpieu - Lotissement "les Pivolles"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 174 000 F HT

résultat de 1995 :

- dépenses :	76 871 000 F HT
- recettes :	74 028 000 F HT
- écart :	- 2 843 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 4 118 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 9 050 000 F HT.
solde délibéré à verser :
- Communauté urbaine : 9 050 000 F HT).

L'écart prévisionnel de 1996 provient de l'hypothèse du découpage du lotissement A comprenant la baisse du prix de la charge foncière escomptée initialement sur l'ensemble de ce lotissement d'une superficie de 4,2 hectares.

Je vous propose d'autoriser le versement du solde de la participation délibérée d'un montant de 9 050 000 F HT. Ce montant sera prélevé sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 1996 - sous-chapitre 914-80 - article 130 - dossier n° 2 983-95.

La Mulatière - ZAC "Stéphane Déchant"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 950 000 F HT

résultat de 1995 :

- dépenses :	44 983 000 F HT
- recettes :	44 571 000 F HT
- écart :	- 412 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 443 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 1 686 000 F HT

- Communauté urbaine : 1 200 000 F HT

solde délibéré à verser :

- Ville : 3 314 000 F HT

- Communauté urbaine : 800 000 F HT).

L'écart prévisionnel de 1996 dépend d'une hypothèse comprenant la perspective de limitation de l'opération à un programme réduit identifié lors de l'approbation des comptes-rendus de l'année 1994, à savoir, réalisation des travaux de confortement des balmes et de paysagement ainsi que la commercialisation d'un programme de logements si possible et de la station-service.

Cette hypothèse et ses incidences vous seront présentées prochainement.

Lyon 1er - ZAC "des Pentes de la Croix-Rousse"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 20 450 000 F HT

résultat de 1995 :

- dépenses :

102 462 000 F HT

- recettes :

68 086 000 F HT

- écart :

- 34 376 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : 0

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 2 257 000 F HT

- Communauté urbaine : 1 000 000 F HT

participations délibérées à verser :

- Ville : 1 517 000 F HT

- Communauté urbaine : 36 263 076 F HT).

Les nouveaux programmes des équipements publics et le bilan financier ont été soumis à notre approbation lors du conseil du 11 juillet 1996.

Je vous propose d'autoriser le versement d'une partie de la participation pour un montant de 9 950 248 F HT. Ce montant sera prélevé sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 1996 - sous-chapitre 914-80 - article 130 - dossier à créer. Le nouveau solde des participations délibérées à verser sera ensuite de 26 312 828 F HT.

Lyon 1er - ZAC "des Pierres Plantées"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 542 000 F HT

résultat de 1995 :

- dépenses :

18 079 000 F HT

- recettes :

17 592 000 F HT

- écart :

- 487 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 183 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 9 600 000 F HT).

La diminution de l'écart négatif provient notamment de la perspective d'une cession d'un immeuble maîtrisé dans le cadre de la ZAC à un investisseur potentiel.

Pour achever la commercialisation de cette opération, il convient de proroger la concession d'aménagement pour une durée de deux ans, soit jusqu'au 4 février 1999.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 1 correspondant.

Lyon 1er - ZAC "du Bourg Saint Vincent"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 452 000 F HT

résultat de 1995 :

- dépenses :	28 493 000 F HT
- recettes :	26 691 000 F HT
- écart :	- 1 802 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 1 802 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 1 000 000 F HT
 - Communauté urbaine : 7 629 000 F HT
 solde délibéré à verser :
 - Ville : 400 000 F HT).

L'augmentation de l'écart prévisionnel résulte d'une nouvelle actualisation de l'ensemble des postes de dépenses du bilan, y compris les nouvelles modalités de rémunération de l'aménageur, sans perspective de recette nouvelle.

La procédure d'achèvement de cette opération peut être mise en oeuvre.

Il convient toutefois de proroger la durée de la concession d'aménagement d'un an, soit jusqu'au 2 septembre 1997.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 3 correspondant.

La somme de 1802 000 F HT sera versée sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 1996 - sous-chapitre 914-80 - article 130 - dossier n° 2 937-95

Nouvel écart prévisionnel de 1996 : 0

Lyon 2° - ZAC "Perrache-Quai de Saône"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : + 1 233 000 F

résultat de 1995 :

- dépenses :	88 206 000 F HT
- recettes :	88 206 000 F HT
- écart :	0

écart prévisionnel de 1996 : - 5 601 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 17 225 180 F HT
 solde délibéré à verser :
 - Communauté urbaine : 3 400 000 F HT).

L'hypothèse faisant ressortir un écart de - 5,6 MF comprend l'acquisition d'une partie seulement du terrain GDF en vue de développer un programme de 10 000 mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON), une réduction du programme des équipements publics, une réduction globale du programme de construction à hauteur de 22 000 mètres carrés de SHON ainsi qu'une diminution des prix de vente de charge foncière.

Cette hypothèse fera l'objet d'une présentation individualisée lors d'un prochain conseil qui validera les conditions de poursuite de cette opération d'urbanisme.

Une partie des participations délibérées pour la somme de 2 500 000 F HT sera versée sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 1996 - sous-chapitre 914-80 - article 130 - dossier n° 2 938-95.

(nouveau solde délibéré à verser :
- Communauté urbaine : 900 000 F HT).

Lyon 3° - ZAC "Saxe-Paul Bert"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : 0

résultat de 1995 :	
- dépenses :	107 527 756 F HT
- recettes :	107 703 089 F HT
- écart :	+ 175 333 F

écart prévisionnel de 1996 : + 175 333 F

(rappel des participations délibérées et versées :
- Communauté urbaine : 9 000 000 F HT
rappel des soldes positifs perçus :
- Communauté urbaine : 14 054 259 F).

La clôture définitive de cette opération d'urbanisme ne devrait pas nécessiter une prorogation supérieure à un an de la durée de la concession d'aménagement, soit jusqu'au 20 mars 1997.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 4 correspondant.

Lyon 3° - ZAC "de la Gare de la Part-Dieu"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 4 203 000 F HT

résultat de 1995 :	
- dépenses :	404 724 000 F HT
- recettes :	404 805 000 F HT
- écart :	+ 81 000 F

écart prévisionnel de 1996 : + 81 000 F

(rappel des participations délibérées et versées :
- Ville : 300 000 F HT
- Communauté urbaine : 14 300 000 F HT
+ affectation de l'excédent de la rénovation urbaine de la Part-Dieu : 14 984 000 F
solde délibéré à verser :
- Communauté urbaine : 4 203 000 F HT).

Par rapport séparé, cette opération fait l'objet d'une mise en élaboration d'un PAZ modificatif visant à permettre, principalement, une plus grande diversité d'implantation d'activités économiques et une mutation des locaux en rez-de-chaussée des hôtels existants actuellement affectés au stationnement.

Lyon 3° - ZAC "Moncey-Saint Jacques"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 4 383 000 F HT

résultat de 1995 :

- dépenses :	34 323 000 F HT
- recettes :	31 089 000 F HT
- écart :	- 3 234 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 3 515 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 0
 - Communauté urbaine : 11 748 000 F HT.
- solde délibéré à verser :
- Ville : 4 400 000 F HT).

La diminution de l'écart négatif prévisionnel de 1995 résulte d'économies réalisées sur le poste acquisition.

Le rythme envisageable de commercialisation intègre une année supplémentaire pour achever l'ensemble des cessions.

Lyon 4° - ZAC "Joannès Ambre"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 5 682 000 F HT

résultat de 1995 :

- dépenses :	17 989 000 F HT
- recettes :	11 917 000 F HT
- écart :	- 6 072 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 6 072 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 3 255 000 F HT).

L'évolution de l'écart négatif résulte des éléments évoqués au CRAC 94 (amélioration qualitative du traitement de la place publique, baisse du nombre de mètres carrés de SHON à commercialiser, diminution du prix de cession des places de stationnement), ainsi que de la révision des modalités de rémunération de l'aménageur.

La somme de 6072 000 F HT sera versée sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 1996 - sous-chapitre 914-80 - article 130 - dossier n° 2 905-95.

nouvel écart prévisionnel de 1996 : 0

Lyon 5° - ZAC "des Terrasses de Saint Paul"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : 0

résultat de 1995 :

- dépenses :	4 547 267 F HT
- recettes :	4 514 751 F HT
- écart :	- 32 516 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 32 516 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 2 222 000 F HT).

A la suite à la suppression de cette opération d'urbanisme, la procédure de rétrocession du foncier à la Communauté urbaine et la liquidation financière sont en cours.

Lyon 6° - ZAC "Thiers"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 504 000 F HT

résultat de 1995 :	
. dépenses :	290 144 000 F HT
. recettes :	286 953 000 F HT
. écart :	- 3 191 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 3 191 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :
- Communauté urbaine : 87 639 000 F HT

solde délibéré à verser :
- Ville : 10 118 000 F HT
- Communauté urbaine : 106 364 000 F HT).

Des hypothèses de développement de cette opération feront l'objet d'une validation au regard de l'ensemble des éléments de ce dossier à prendre en compte : zone d'aménagement concerté (ZAC) - plan d'aménagement d'ensemble (PAE) - programme des équipements publics (PEP).

L'hypothèse retenue sera soumise à l'approbation de notre Assemblée.

Lyon 7° - ZAC "des Portes de la Guillotière"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 75 000 F HT

résultat de 1995 :	
. dépenses :	104 286 000 F HT
. recettes :	108 068 000 F HT
. écart :	+ 3 782 000 F

écart prévisionnel de 1996 : + 3 782 000 F

(rappel des participations délibérées et versées :
- Ville : 3 500 000 F HT
- Communauté urbaine : 30 050 000 F HT

solde délibéré à verser :
- Communauté urbaine : 12 000 000 F HT).

La reprise de la commercialisation à la fin de 1994 et le résultat d'un contentieux au bénéfice de l'opération ont permis de rendre la trésorerie positive et de rembourser un emprunt par anticipation, réduisant ainsi les frais financiers de façon très sensible.

Je vous propose d'autoriser le versement d'une partie des participations délibérées pour un montant de 9 000 000 F HT. Ce montant sera prélevé sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 1996 - sous-chapitre 914-80 - article 130 - dossier n° 2 912-95.

(nouveau solde délibéré à verser : 3 000 000 F HT).

Lyon 9° - ZAC "Charavay"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : 0

résultat de 1995 :	
. dépenses :	12 629 862,24 F HT
. recettes :	13 254 036,76 F HT
. écart :	+ 624 174,52 F

écart prévisionnel de 1996 : + 624 174,52 F

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 3 200 000 F HT

rappel des soldes positifs perçus :

- Communauté urbaine : 614 000 F).

La procédure d'achèvement se poursuit et devrait aboutir à l'expiration de la concession en juillet 1997.

Lyon 9° - ZAC "des Tanneurs"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : 0

résultat de 1995 :

. dépenses :

34 352 638,33 F HT

. recettes :

34 653 948,64 F HT

. écart :

+ 301 310,31 F

écart prévisionnel de 1996 : + 301 310,31 F

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 3 064 004 F HT

rappel des soldes positifs perçus :

- Communauté urbaine : 1 216 000 F).

Après la suppression de cette opération d'urbanisme, les formalités de liquidation administratives et financières sont en cours d'achèvement.

Marcy L'Etoile - ZAC "des Verchères"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : + 1 713 000 F

résultat de 1995 :

. dépenses :

65 518 000 F HT

. recettes :

67 099 000 F HT

. écart :

+ 1 581 000 F

écart prévisionnel de 1996 : + 1 581 000 F

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 1 354 000 F HT)

Afin de poursuivre les formalités d'achèvement, il convient de proroger la concession pour une durée d'un an, soit jusqu'au 19 février 1997.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 4 correspondant.

Mions - Corbas - Saint Priest - ZAC "des Pierres Blanches"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : 0

résultat de 1995 :

. dépenses :

123 299 000 F HT

. recettes :

123 758 000 F HT

. écart : + 459 000 F

écart prévisionnel de 1996 : + 459 000 F

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 5 000 000 F HT

rappel des participations délibérées à verser :

- Communauté urbaine : 49 383 000 F HT).

Les cessions à l'opérateur SOGARIS devraient se poursuivre conformément à l'échéancier contractuel.

Le parc d'activité "est" est programmé à partir de l'an 2 000.

Saint Genis Laval - ZAC "des Basses Barolles"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : 0

résultat de 1995 :

. dépenses :

147 807 867,35 F HT

. recettes :

148 371 912,90 F HT

. écart :

+ 564 045,56 F

écart prévisionnel de 1996 : + 564 045,56 F

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 4 537 018 F HT

rappel des soldes positifs perçus:

- Communauté urbaine : 6 018 065 F).

Les toutes dernières formalités nécessaires à l'achèvement de cette opération d'urbanisme devraient intervenir au plus tard le premier trimestre 1997.

Aussi est-il suggéré de proroger la concession pour une durée d'un an, soit jusqu'au 6 avril 1997.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 7 correspondant.

Saint Fons - ZAC "du Bourrelier"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : 0

résultat de 1995 :

. dépenses :

16 966 437,33 F HT

. recettes :

16 945 869,65 F HT

. écart :

- 20 567,68 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 20 567,68 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 7 955 000 F HT

rappel des soldes positifs perçus :

- Communauté urbaine : 1 683 000 F).

La clôture définitive de cette opération d'urbanisme ne devrait pas nécessiter une prorogation de la concession d'aménagement supérieure à une durée d'un an, soit jusqu'au 27 février 1997.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 4 correspondant.

Saint Priest - ZAC "du Centre"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 74 000 F HT

résultat de 1995 :	
. dépenses :	26 912 000 F HT
. recettes :	26 504 000 F HT
. écart :	- 408 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 408 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 9 294 000 F HT

- Communauté urbaine : 11 482 000 F HT

reversement de subvention : 1 009 000 F HT

solde délibéré à verser :

- Ville : 400 000 F HT).

La commercialisation du dernier programme est en cours.

Aussi la procédure d'achèvement pourra-t-elle se poursuivre rapidement. La concession arrivant à échéance le 16 février 1997, il convient de proroger sa durée d'un an, soit jusqu'au 16 février 1998.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 5 correspondant.

Saint Priest - Lotissement "de la Poste aux Chevaux"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 34 000 F HT

résultat de 1995 :	
. dépenses :	4 234 000 F HT
. recettes :	1 277 000 F HT
. écart :	- 2 957 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 2 957 000 F HT

Par délibération en date du 11 juillet 1996, la liquidation de la concession d'aménagement a été soumise à l'approbation de notre assemblée.

(nouvel écart prévisionnel de 1996 : 0)

Saint Priest - ZAC "des Perches"

résultat de 1995 :	
. dépenses :	79 439 000 F HT
. recettes :	79 713 000 F HT
. écart :	+ 274 000 F

écart prévisionnel de 1996 : - 125 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 4 578 000 F HT

solde délibéré à verser :

- Ville : 1 682 000 F HT (achat des emprises publiques)

- Communauté urbaine :
 - . participation : 12 119 000 F HT
 - . achat des emprises publiques : 5 718 000 F HT)

Cette opération d'urbanisme, à vocation principale d'activités économiques, a été approuvée par notre conseil le 18 décembre 1995.

Des travaux primaires relatifs à l'assainissement (réseaux et deux lacs paysagers) et à la voirie ont été confiés à la SERL par voie de mandat pour un montant de 18 883 000 F HT par délibération du 25 septembre 1995.

Près de 18 hectares ont été vendus à la société Rhône-Mérieux qui développe une première tranche de bâtiments représentant 31 724 mètres carrés SHON.

Vaulx en Velin - ZAC "du Centre-Ville"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 13 503 000 F HT

résultat de 1995 :	
. dépenses :	181 565 000 F HT
. recettes :	158 582 000 F HT
. écart :	- 22 983 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : 0

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 3 000 000 F HT
- Communauté urbaine : 23 800 000 F HT

solde délibéré à verser :

- Ville : 23 883 000 F HT
- Communauté urbaine : 10 794 000 F HT).

Par délibération en date du 11 juillet 1996, le nouveau bilan de cette opération d'urbanisme a été approuvé par notre Assemblée.

Vénissieux - ZAC "de l'Arsenal"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : 0

résultat de 1995 :	
. dépenses :	54 244 589,63 F HT
. recettes :	54 247 836,73 F HT
. écart :	+ 3 247,10 F

écart prévisionnel de 1996 : + 3 247,10 F

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 14 000 000 F HT

rappel des soldes positifs perçus :

- Communauté urbaine : 503 000 F).

La clôture définitive de cette opération d'urbanisme ne devrait pas nécessiter une prorogation de la concession d'aménagement d'une durée supérieure à un an, soit jusqu'au 17 août 1997.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 3 correspondant.

Villeurbanne - ZAC "Tonkin II"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : + 38 518 000 F

résultat de 1995 :

. dépenses :	511 859 000 F HT
. recettes :	556 745 000 F HT
. écart :	+ 44 886 000 F

écart prévisionnel de 1996 : + 70 574 000 F

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 5 705 000 F HT
- Communauté urbaine : 74 542 000 F HT

rappel des soldes positifs perçus :

- Communauté urbaine : 10 000 000 F).

L'hypothèse proposée en prévisionnel de 1996 reprend les bases de celle présentée au CRAC 1994, rééchéancée à partir de 1999.

Cette option consiste à acquérir une partie seulement d'un site où une activité existante serait maintenue sur l'autre partie. Le programme à développer, de l'ordre de 12 000 mètres carrés de SHON, serait commercialisé sur 3 ans, de 1999 à 2001.

Aussi la durée de la concession d'aménagement serait-elle à nouveau prorogée pour une période de 2 ans, soit jusqu'au 5 mars 2001.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 3 correspondant.

La récente demande d'extension de la clinique du Tonkin pourrait rendre nécessaire le lancement d'une procédure de modification du PAZ.

Enfin, le solde de trésorerie permet le versement à la Communauté urbaine d'un montant de 20 000 000 F. Cette somme sera perçue sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 1996 - sous-chapitre 908-1 - article 140-6 - dossier n° 0129-84.

nouvel écart prévisionnel de 1996 : + 50 574 000 F.

Villeurbanne - ZAC "Tonkin III-Charpennes"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 441 000 F HT

résultat de 1995 :

. dépenses :	207 652 000 F HT
. recettes :	215 523 000 F HT
. écart :	+ 7 871 000 F

écart prévisionnel de 1996 : + 7 871 000 F

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 1 238 000 F HT
- Communauté urbaine : 70 986 000 F HT

solde délibéré à verser :

- Ville : 1 227 000 F HT
- Communauté urbaine : 6 710 000 F HT).

L'amélioration du solde prévisionnel résulte de deux éléments :

- la valorisation du stock d'appartements et d'immeubles acquis subsidiairement à l'opération et qui peuvent désormais être cédés,
- la prorogation de la concession pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 29 octobre 1999, et donc l'encaissement par le bilan de trois années supplémentaires de loyers des baux à construction.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 2 à la concession d'aménagement.

Villeurbanne - ZAC "Charpennes-Wilson"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 39 972 000 F HT

résultat de 1995 :

. dépenses :	108 706 000 F HT
. recettes :	71 426 000 F HT
. écart :	- 37 280 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 47 352 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 91 000 F HT
- Communauté urbaine : 16 506 000 F HT

solde délibéré à verser :

- Ville : 2 292 000 F HT
- Communauté urbaine : 3 786 800 F HT).

La modification du PAZ en cours conduit à présenter une hypothèse de développement proche du dossier en cours d'élaboration.

La densification relative du programme à commercialiser et la modification du programme des équipements publics entraînent une prévision d'un bilan déficitaire de 47 MF environ, auxquels il convient d'ajouter une participation supplémentaire aux travaux secondaires pour un montant de 8 MF environ.

Cette hypothèse vous sera présentée lors des différentes étapes de la procédure engagée avec la répartition de la prise en charge des participations entre les deux collectivités.

B - OPERATIONS CONCEDEES A L'OPAC DU RHONE -

Bron - ZAC "des Jardins du Fort"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 2 804 000 F HT

résultat de 1995 :

. dépenses :	94 374 000 F HT
. recettes :	78 258 000 F HT
. écart :	- 16 116 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 16 116 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 5 500 000 F HT)

Le résultat prévisionnel repose sur une hypothèse comprenant une légère dédensification du programme de construction et une diminution des montants de charge foncière escomptée. De plus, il intègre un échéancier des commercialisations sur une période plus longue (2 002) et le nouveau calcul relatif à la rémunération de l'aménageur.

Cette opération, en cours de réorientation, vous sera soumise prochainement pour valider l'hypothèse qui sera retenue.

Toutefois, la concession arrivant à terme le 29 octobre 1996, il convient de proroger sa durée de deux ans, soit jusqu'au 29 octobre 1998, sachant que le dossier modificatif mettra en adéquation la durée de la concession en fonction de l'hypothèse qui sera retenue.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 2 correspondant.

Caluire et Cuire - ZAC "de Saint Clair"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 40 738 000 F HT

résultat de 1995 :	
. dépenses :	114 737 000 F HT
. recettes :	90 410 000 F HT
. écart :	- 24 327 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 24 327 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 877 000 F HT
- Communauté urbaine : 28 111 684 F HT

soldes délibéré à verser :

- Communauté urbaine : 2 938 645 F HT).

Selon les orientations présentées lors des comptes-rendus annuels de 1994 :

- les aménagements provisoires des îlots A 2 (parking public), A3 (équipement sportif de surface) et F (espace vert) sont réalisés,
- le traitement de la place Christophe Collomb (2° tranche) est en cours d'achèvement,
- la réalisation du cheminement piétonnier de liaison avec la rue Jean-Baptiste Gilliard est en cours.

La réduction de l'écart prévisionnel résulte du versement anticipé d'une partie du solde négatif prévisionnel.

Un bilan modificatif sera toutefois soumis à votre approbation prochainement.

Dardilly - ZAC "des Noyeraies"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 862 000 F HT

résultat de 1995 :	
. dépenses :	28 008 000 F HT
. recettes :	25 720 000 F HT
. écart :	- 2 288 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 4 316 000 F HT

Le résultat de l'hypothèse prévisionnelle de 1996 est issu du projet de modification de cette opération d'urbanisme visant à revoir le parti d'aménagement avec la création d'un axe de desserte nord-sud et un nouveau plan de composition intégrant un programme de logements sur l'ensemble du quartier.

Notre assemblée sera amenée à se prononcer à chaque étape de la procédure modificative.

Ecully - ZAC "du Centre"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 3 200 000 F HT

résultat de 1995 :	
. dépenses :	39 745 000 F HT
. recettes :	33 226 000 F HT
. écart :	- 6 519 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 12 406 810 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 1 139 200 F HT

- Communauté urbaine : 6 255 134 F HT

soldes délibéré à verser :

- Ville : 2 130 800 F HT

- Communauté urbaine : 0.

L'écart prévisionnel de 1996 reflète la réorientation de cette opération d'urbanisme en cours de procédure modificative, comprenant une réduction du périmètre opérationnel et la modification des projets de construction le long de l'avenue Aynard intégrant la réalisation d'une place publique en contrepoint de la place de la Libération.

Ce dossier sera soumis à notre assemblée à chaque étape de la procédure modificative.

Fontaines sur Saône - ZAC "des Marronniers"

résultat de 1995 :	
. dépenses :	10 590 000 F HT
. recettes :	10 569 000 F HT
. écart :	- 21 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 21 000 F HT

(rappel des participations délibérées à verser :

- Communauté urbaine : 2 118 700 F HT)

Cette opération d'urbanisme, à vocation principale d'habitat, a été approuvée par notre conseil le 18 décembre 1995.

Francheville - ZAC "du Chater"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : 0

résultat de 1995 :	
. dépenses :	24 577 000 F HT
. recettes :	24 577 000 F HT
. écart :	0

écart prévisionnel de 1996 : 0

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 5 128 700 F HT)

Après le traitement d'espaces publics en cours de réalisation, la procédure visant à l'achèvement de cette opération d'urbanisme pourra aboutir.

Toutefois, la concession d'aménagement étant arrivée à son terme le 11 mars 1996, il convient de la proroger pour une durée de deux ans, soit jusqu'au 11 mars 1998.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 4 correspondant.

Lyon 3° - ZAC "Pompidou-Charial"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 8 538 130 F HT

résultat de 1995 :

. dépenses :	38 440 000 F HT
. recettes :	28 295 000 F HT
. écart :	- 10 145 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : 0

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 19 630 337 F HT

participation délibérée à verser :

- Communauté urbaine : 1 412 455 F HT).

Après la procédure visant à réduire le périmètre de cette opération d'urbanisme, le dossier modificatif a été approuvé par notre Assemblée le 13 mai 1996.

Je vous propose d'accepter le versement du solde de la participation délibérée par anticipation. Ainsi la somme de 1412 455 F HT sera prélevée sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 1996 - sous-chapitre 914-80 - article 130 - dossier n° 2 917-95.

Meyzieu - ZAC "du Centre"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 3 133 000 F HT

résultat de 1995 :

. dépenses :	44 351 000 F HT
. recettes :	39 788 000 F HT
. écart :	- 4 563 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 4 563 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 6 059 200 F HT

- Communauté urbaine : 13 906 910 F HT

solde délibéré à verser :

- Ville : 6 534 150 F HT).

La procédure de modification du périmètre et du PAZ est en cours. Le projet modificatif prend en compte l'hypothèse présentée lors des comptes-rendus annuels aux collectivités pour l'année 1994, à savoir :

- réalisation d'une voie traversante est-ouest,
- réalisation du nouvel épannelage des constructions,
- maintien du parc public.

Oullins - ZAC "du Centre"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 2 017 000 F HT

résultat de 1995 :

. dépenses :	42 452 900 F HT
. recettes :	38 790 200 F HT
. écart :	- 3 662 700 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 3 662 700 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 0

- Communauté urbaine : 6 200 927 F HT

solde délibéré à verser :

- Ville : 2 099 500 F HT)

La diminution du prix de cession de la charge foncière a permis de concrétiser la commercialisation du dernier tènement en 1996.

Aussi, l'achèvement de cette opération d'urbanisme pourrait intervenir prochainement.

Toutefois, il convient de proroger la concession d'aménagement pour une durée d'un an, soit jusqu'au 14 mars 1998.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 6 correspondant.

Pierre Bénite - ZAC "du Perron"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : 0

résultat de 1995 :

. dépenses :

68 675 000 F HT

. recettes :

68 618 000 F HT

. écart :

- 57 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 57 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Communauté urbaine : 14 457 800 F HT).

En 1996, les dernières commercialisations concernent des engagements antérieurs à régulariser dont deux cessions à la commune.

La procédure d'achèvement pourra ensuite être engagée rapidement.

La concession d'aménagement arrivant à terme le 21 décembre 1996, il convient de proroger sa durée de deux ans, soit jusqu'au 21 décembre 1998.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 5 correspondant.

Saint Fons - ZAC "des Clochettes"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : 0

résultat de 1995 :

. dépenses :

68 904 000 F HT

. recettes :

67 222 000 F HT

. écart :

- 1 682 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 1 682 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 3 541 320 F HT

- Communauté urbaine : 12 473 861 F HT).

La commercialisation des lots libres s'avère performante et correspond à une demande certaine sur le site. Les derniers programmes devraient confirmer ce constat.

Le solde négatif prévisionnel est principalement lié à l'évolution des postes de dépenses dont l'augmentation du taux de TVA de 2 % et du nouveau mode de rémunération de l'aménageur validé en juillet 1995.

Villeurbanne - ZAC "Dedieu-Charmettes"

rappel de l'écart prévisionnel de 1995 : - 259 000 F HT

résultat de 1995 :

. dépenses :	36 900 000 F HT
. recettes :	36 617 000 F HT
. écart :	- 283 000 F HT

écart prévisionnel de 1996 : - 283 000 F HT

(rappel des participations délibérées et versées :

- Ville : 1 331 080 F HT

- Communauté urbaine : 6 913 920 F HT)

Le bilan de clôture définitif devrait être présenté prochainement à notre Assemblée.

Toutefois, la concession étant arrivée à son terme, il convient de prévoir une prorogation d'une durée maximale d'un an, soit jusqu'au 29 juin 1997.

Je vous propose de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n° 4 correspondant.

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