



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **4 novembre 2019**

Délibération n° 2019-3902

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Opérations d'urbanisme - Comptes-rendus financiers au concédant - Année 2018

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

Rapporteur : Monsieur le Conseiller délégué Longueval

Président : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mardi 15 octobre 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mercredi 6 novembre 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, MM. Barral, Claïsse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, MM. Bernard, Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Barret, Mmes Beautemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Findrik, Forissier, Fromain, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guiland, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, MM. Huguet, Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, M. Llung, Mmes Maurice, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, M. Piegay, Mmes Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mmes Servien, Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : MM. Philip (pouvoir à Mme Runel), Galliano (pouvoir à M. Grivel), Mmes Dognin-Sauze (pouvoir à Mme Laurent), Poulain (pouvoir à Mme Frier), M. Hémon (pouvoir à M. Artigny), Mmes Balas (pouvoir à Mme de Lavernée), Basdereff (pouvoir à Mme Crespy), MM. Collomb, Gachet, Mme Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), M. Martin (pouvoir à Mme Gardon-Chemain), Mme Michonneau (pouvoir à Mme Piantoni), MM. Sturla (pouvoir à M. Lebuhotel), Vial (pouvoir à M. Vaganay).

Absents non excusés : Mme Frih, MM. Aggoun, Genin, Passi.

Conseil du 4 novembre 2019**Délibération n° 2019-3902**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville
objet : Opérations d'urbanisme - Comptes-rendus financiers au concédant - Année 2018
service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 octobre 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Il est soumis au Conseil, les résultats pour l'année 2018, des opérations d'urbanisme de la Métropole de Lyon.

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

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

I - Les opérations concernées

Depuis la présentation au Conseil, par délibération n° 2018 - 3118 du 5 novembre 2018, des comptes rendus annuels aux collectivités (CRAC) pour l'année 2017, deux opérations ont fait l'objet d'une délibération de suppression :

- la ZAC du centre à Moins,
- la ZAC des Bruyères à Limonest.

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

- la ZAC Le Favret à Cailloux sur Fontaine,
- la ZAC de la Saulaie à Oullins,
- la ZAC St Jean à Villeurbanne.

La répartition des opérations d'urbanisme en fonction de leur mode de réalisation et en fonction de leur état d'avancement est la suivante en 2018 :

Mode de réalisation	Phases actives ou créées	Clôture et protocole de liquidation	Total
I. régies directes	8	0	8
II. conventions ou concessions	20	2	21
- SAS Neximmo 42	1	0	1
- Société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon (SRL)	12	2	14
- Lyon Métropole habitat (LMH)	3	0	3
- Société publique locale (SPL) Lyon Confluence	2	0	2
- SPL Lyon Part-Dieu	1	0	1
III. conventions privées	1	0	1
Total	28	2	30

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

1° - La création de sites d'accueil d'activités économiques

a) - Le bilan des commercialisations et la répartition par mode de réalisation

Les opérations d'aménagement ont permis la commercialisation de 111 474 m² de locaux dédiés à l'activité économique en 2018, chiffre qui confirme les prévisions, confirmant une seconde année exceptionnelle. Cette commercialisation confirme l'attractivité des opérations lancées, notamment, la ZAC des Gaulnes pour les implantations de locaux d'activités.

Les principales ventes sont enregistrées dans les opérations suivantes :

- Meyzieu – Jonage – ZAC des Gaulnes : 46 640 m²,
- Lyon 7° - ZAC des Girondins : 17 383 m²,
- Villeurbanne – ZAC la Soie : 9168 m²

Aménageur	Réalisé en 2018 en m ² de surface de plancher (SDP)	Part du réalisé 2018 en %
régie directe	13 996	13
SERL	65 069	58
LMH	6 238	6
SPL Lyon Confluence	18 171	16
SPL Lyon Part-Dieu	0	0
conventions privées	8 000	7
Total	111 474	100

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

Nature d'activités économiques	Réalisé en 2018 en m ² de SDP	Part du réalisé 2018 en %
tertiaire ou mixte	48 767	44
industrie	55 747	50
hôtel	0	0
commerce ou service	6 960	6
Total	111 474	100

Il est à noter le rapprochement des chiffres de m² commercialisés en tertiaire et pour l'industrie, qui traduisent l'attractivité retrouvée de la Métropole pour les entreprises industrielles.

c) - Les prévisions pour 2019

Les prévisions de commercialisation pour 2019 sont de 143 976 m² de sdp.

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

- tertiaire : 96 764 m²,
- industrie : 29 730 m²,
- commerces : 6 982 m²,
- hôtels : 10 500 m².

Ces prévisions concerneront particulièrement les opérations de la ZAC des Gaulnes à Meyzieu-Jonage, Lyon Confluence côté Rhône, et la ZAC Part Dieu avec le « méga deal » du To Lyon.

d) - Les m² de sdp disponibles à partir de 2019

Le volume de m² à commercialiser pour des activités économiques est estimé à 547 929 m² de SDP, en baisse du fait du très bon niveau de placement des fonciers et des programmes immobiliers dédiés à l'activité économique dans la Métropole.

Il se répartit principalement dans les opérations suivantes :

- tertiaire ou mixtes :

- . Lyon 3° - Part-Dieu ouest : 327 900 m²,
- . Lyon 2° - Confluence 2 côté Rhône : 24 339 m²,

- industrie :

- . Meyzieu-Jonage - ZAC des Gaulnes : 46 692 m² ;

- commerces :

- . Lyon 2° - Confluence 2 côté Rhône : 3 035 m²,
- . Lyon 3° - ZAC des Girondins : 4 388 m².

L'écoulement du stock des m² de sdp à commercialiser en activités s'effectuerait environ en 5 années, soit les m² à commercialiser (547 929 m²) rapportés à la moyenne annuelle des ventes (104 280 m²), avec la spécificité de plusieurs opérations qui se développent essentiellement sur des fonciers privés via des conventions de participations financières, et la confirmation des performances exceptionnelles du marché de la Métropole.

2° - La politique de l'habitat

a) - Le bilan des commercialisations et la répartition par mode de réalisation

Les opérations d'aménagement ont permis la commercialisation de 102 466 m² de sdp en matière d'habitat en 2018, ce qui représente environ 1576 logements. Ce bilan se situe dans la fourchette haute des années de commercialisation, et même s'il est moins important que celui de l'année 2017 (156 687 m²) traduisant la moindre mise sur le marché de nouveaux programmes

Aménageur	Réalisé en 2018 en m ² de SDP	Part du réalisé 2018 en %
régie directe	34 318	34
SERL	33 927	33
LMH	24 047	23
SPL Lyon Confluence	4 024	4
conventions privées	6 150	6
Total	102 466	100

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

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

- ZAC Industrie Nord à Lyon 9°,
- ZAC du Triangle à Saint Priest,
- ZAC La Soie à Villeurbanne.

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

Nature de financement du logement	Réalisé en 2018 en m ² de SDP	Part du réalisé 2018 selon la nature de logements en %
accession et locatif libre	55 219	54
accession sociale et produits intermédiaires	13 123	13
locatif social	34 124	23
Total	102 466	100

c) - Les prévisions de commercialisation sur 2019 en matière de logements

Cette prévision serait de 119 347 m² de sdp, soit environ 1 836 équivalents-logements. Ce chiffre élevé s'explique, notamment, par le développement d'importants programmes de logements sur des fonciers privés situés en ZAC, par la finalisation de certaines opérations, et par le marché soutenu toujours constaté dans l'agglomération.

Les principales opérations concernées sont les suivantes :

- Villeurbanne - ZAC La Soie : 22 039 m²,
- Lyon 2eme – Confluence Côté Rhône 12 030 m²
- Saint Priest – Zac du Triangle : 17 322 m²,
- Lyon 9° - ZAC Industrie nord : 11 300 m².

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

- accession et locatif libre : 61 002 m²,
- accession sociale et produits intermédiaires : 19 385 m²,
- locatif social : 38 960 m².

d) - Le stock restant à commercialiser les années suivantes

Le stock restant à commercialiser est de 550 945 m² de SDP, ce qui représente un potentiel de 8476 logements. Ce chiffre tient compte du programme des constructions de la ZAC Terraillon à Bron.

L'écoulement du stock à commercialiser en logements s'effectuerait en 4 ans (550 945 m² à commercialiser rapportés à la moyenne annuelle des ventes, soit 119 600 m²). Les nouvelles concessions attribuées en 2019 devraient permettre de renouveler ce stock.

III - Les résultats des opérations concédées

Après les résultats globaux de l'année 2018 sur l'ensemble des opérations d'urbanisme, il est soumis au Conseil les comptes-rendus annuels des opérations d'urbanisme faisant l'objet des conventions publiques et concessions d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L 1523-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT), confiées aux aménageurs suivants :

- SERL,
- LMH,
- SPL Lyon Confluence,
- SPL Part-Dieu,
- SAS Neximmo 42.

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

Ainsi, les comptes-rendus annuels présentés par les aménageurs font ressortir l'écart entre les dépenses et les recettes des bilans d'opérations à programme de construction et d'équipements publics constant.

Toute modification importante du programme de construction et/ou d'équipements publics fait l'objet d'un bilan révisé, présenté individuellement au Conseil de la Métropole.

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 2018, 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 la Métropole au cours de l'année considérée.

Les dépenses comprennent les études, la maîtrise foncière, les travaux d'équipement et d'aménagement paysager, les frais financiers et de commercialisation et la rémunération de l'aménageur.

Les recettes sont constituées du produit des cessions de charges foncières et des participations à l'équilibre du bilan, délibérées par le Conseil, soit lors de l'approbation initiale de l'opération, soit lors des révisions.

Les comptes rendus annuels présentent également les prévisions des années futures et l'écart prévisionnel qui en résulte.

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

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

a) - Opérations confiées à la SERL

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

Libellé	Bilan au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	46 165 000	6 904 000	39 261 000	67 147 000
recettes :	45 986 000	5 801 000	40 185 000	67 144 000
dont Métropole - participation d'équilibre	35 358 000	19 735 000	16 567 000	36 302 000
dont Métropole - rachats d'équipements	0	0	0	0
dont Commune - participation d'équilibre	1 535 000	104 000	7 477 000	7 581 000
dont Région Auvergne- Rhône-Alpes	1 631 000	0	1 631 000	1 631 000
dont ANRU	0	0	0	7 961 000
Écart	- 179 000	- 1 103 000	924 000	- 3 000

Date de fin de concession : 22 janvier 2027.

Cette opération d'aménagement a fait l'objet d'un avenant permettant d'affermir la tranche 2 du projet de renouvellement urbain de Terraillon, et par voie de conséquence de porter la fin de concession au 22 janvier 2027. Cet avenant a pour objectif de permettre la transformation complète de ce quartier composé de copropriétés dégradées, inscrit comme site d'intérêt national au Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

L'année 2018 a permis de finaliser les études de définition des futurs espaces publics notamment le futur parc. Le cahier des charges des prescriptions architecturales et environnementales, qui régira les futures consultations de promoteurs, a également été réalisé.

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

Libellé	Bilan au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	142 327 000	51 437 000	91 742 000	143 179 000
recettes :	142 413 000	72 213 000	74 210 000	146 423 000
dont Métropole - participation d'équilibre	43 479 000	43 479 000	0	43 479 000
dont Métropole - rachats d'équipements	20 810 000	0	20 810 000	20 810 000
dont Ville - participation d'équilibre	4 831 000	4 025 000	806 000	4 831 000
dont Ville - rachats d'équipements	1 053 000	0	1 053 000	1 053 000
Écart	86 000	20 776 000	- 17 532 000	3 244 000

Date de fin de concession : 12 novembre 2027.

Les travaux d'aménagement de la ZAC des Girondins se sont poursuivis en 2018 : une part significative des aménagements de la phase 1 (secteur nord) est achevée, avec des voies aujourd'hui ouvertes à la circulation. Les phases 2 et 3 ont donné lieu à des travaux provisoires pour accompagner l'avancement des programmes immobiliers.

De nombreux programmes de logements et de locaux tertiaires ont été livrés : les lots 17/18 et 19 développés par Bouygues Immobilier, le lot tertiaire, développé par Icade, qui accueille Cap Gemini, le lot 20 construit par Icade, qui a vu l'arrivée de RTE.

Un travail a été engagé avec l'architecte en chef de l'opération et l'équipe d'architectes – paysagistes de Gerland afin de retravailler la constructibilité de certains îlots. Par ailleurs, les recettes générées par les ventes de charges foncières ont été revues, avec un plafonnement des prix de vente des logements.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	60 747 000	55 382 000	5 120 000	60 502 000
recettes :	74 389 000	56 674 000	8 879 000	65 553 000
dont Métropole - participation d'équilibre	24 850 000	24 850 000	0	24 850 000
dont Métropole - rachats d'équipements	5 854 000	0	0	0
dont Ville	0	0	0	0
Écart	13 642 000	1 292 000	3 759 000	5 051 000

Date de fin de protocole de liquidation : 31 décembre 2021.

L'ensemble des travaux d'espaces publics a été réalisé.

Les compromis de vente ont été signés avec Anahome et Cardinal pour la construction de l'îlot 7, qui accueillera notamment l'entreprise Namco – Bandaï. Les cessions des îlots 2 (Cité Nouvelle) et 4 (Diagonale) ont été signées.

Le bilan de cette opération étant excédentaire, cet excédent sera versé à la Métropole de façon échelonnée à partir de 2019.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	162 775 000	146 942 000	15 898 000	162 840 000
recettes :	162 783 000	152 598 000	10 268 000	162 866 000
dont Métropole - participation d'équilibre	81 860 000	88 114 000	0	88 114 000
dont Métropole - rachats d'équipements	15 355 000	15 355 000	0	15 355 000
dont Ville - participation d'équilibre	0	0	695 000	695 000
dont Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) - PRU1	20 927 000	14 271 000	6 656 000	20 927 000
dont ANRU - NPNRU (ANRU) - PRU1	16 494 000	0	0	0
dont autres	3 040 000	2 600 000	440 000	3 040 000
Écart	8 000	5 656 000	- 5 630 000	26 000

Date de fin de convention : 19 septembre 2021.

L'opération d'aménagement de la ZAC de la Duchère est désormais bien avancée : l'année 2018 a permis la préparation des travaux des locaux propriétés Métropole dans la Tour panoramique, réaménagés pour accueillir une occupation transitoire autour de projets liés à l'économie sociale et solidaire et à la culture.

La commercialisation des derniers lots à vocation économique se poursuit, avec le lancement d'une consultation pour l'îlot 33 et une réflexion sur le programme de l'îlot 35. Le lot 34, développé par Fontanel, a été livré, accueillant notamment l'entreprise Hydreka. Les derniers lots à vocation d'habitat sont livrés, avec notamment les lots 16/26, développés par Promelia et la Foncière Logement, et les lots 27/28 développés par Copra.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	62 585 000	55 225 000	7 384 000	62 609 000
recettes :	65 585 000	54 030 000	8 555 000	62 585 000
dont Métropole - participation d'équilibre	2 286 000	2 286 000	-11 850 000	-11 850 000
dont Commune - participation d'équilibre	0	0	0	0
dont Métropole - rachat d'emprises	12 000	12 000	0	12 000
dont Métropole - rachat d'équipements	1 320 000	1 320 000	0	1 320 000
Écart	0	- 1 195 000	1 171 000	- 24 000

Date de fin de convention : 31 décembre 2023.

L'année 2018 traduit une poursuite de la commercialisation avec 8 compromis de vente pour un total de 14 ha et une recette de 9.6M€. A fin 2018, il reste 9.8 ha à commercialiser, dont 4 soumis à droit de préférence avec Bohringer.

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

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

Libellé	Bilan au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	12 038 000	2 934 000	9 143 000	12 077 000
recettes :	11 832 000	2 893 000	8 940 000	11 833 000
dont Métropole - rachats d'équipements	650 000	0	618 000	618 000
dont Commune - rachats d'équipements	140 000	0	140 000	131 000
Écart	- 206 000	- 41 000	-203 000	- 244 000

Date de fin de concession : 8 novembre 2025.

L'année 2018 a été marquée par le prolongement des travaux de viabilisation des espaces publics. La mission de réalisation des mesures compensatoires s'est poursuivie sur le site du Ravin et des Balcons.

Les négociations ont abouti avec Dynacité sur les questions de pollution ; l'acte de vente sera signé en 2019. La livraison du programme développé par Pitch se fera en 2019 également.

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

Libellé	Bilan au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	8 132 000	5 209 000	2 468 000	7 677 000
recettes :	8 159 000	5 513 000	2 683 000	8 196 000
dont Métropole - participation d'équilibre	3 555 000	3 400 000	155 000	3 555 000
dont Commune - participation d'équilibre	396 000	198 000	198 000	395 000
dont Métropole - rachat d'équipements	88 000	0	0	88 000
Écart	27 000	304 000	215 000	519 000

Date de fin de concession : 8 mai 2020.

L'année 2018 a permis la finition des aménagements autour de l'îlot A, et le lancement des travaux de démolition sur le site du futur îlot B. L'îlot A, qui compte 77 logements réalisés par Eiffage, a été livré en septembre 2018.

Des discussions ont été engagées avec une moyenne surface alimentaire pour son implantation dans le futur îlot B.

Un protocole de liquidation est nécessaire pour finaliser cette opération.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	26 187 000	22 448 000	4 587 000	27 035 000
recettes :	26 200 000	18 385 000	8 697 000	27 082 000
dont Métropole - participation d'équilibre	1 568 000	1 568 000	0	1 568 000
dont Commune - participation d'équilibre	77 000	0	77 000	77 000
dont Métropole - rachat d'équipements	2 776 000	1 089 000	1 690 000	2 779 000
dont Commune - rachat d'équipements	405 000	0	405 000	405 000
Écart	13 000	- 4 063 000	4 110 000	47 000

Date de fin de concession : 4 juin 2021.

Les travaux d'aménagement des espaces publics sont en voie d'achèvement, avec des interventions en accompagnement des programmes immobiliers.

La commercialisation continue d'être active : l'îlot 4.4 a été attribué à Spirit et l'îlot 6.1 à Bâti Lyon Promotion.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	53 842 000	49 402 000	4 501 000	53 903 000
recettes :	54 710 000	41 839 000	12 677 000	54 516 000
dont Métropole/ANRU	8 220 000	6 585 000	1 635 000	8 220 000
dont Métropole - participation d'équilibre	1 827 000	0	1 827 000	1 827 000
dont Métropole - rachat d'équipements	8 244 000	4 241 000	4 003 000	8 244 000
dont Commune/ANRU	3 000 000	2 817 000	183 000	3 000 000
dont Commune - participation d'équilibre	203 000	203 000	118 000	203 000
dont Commune - rachat d'équipements	1 892 000	452 000	1 440 000	1 892 000
Écart	868 000	- 7 563 000	8 176 000	613 000

Date de fin de convention : 26 janvier 2021.

Les travaux de réalisation des espaces publics ont pu s'achever à l'été 2018 ; en même temps, l'ensemble de l'ancien centre commercial est désormais déconstruit.

L'année 2018 a également été marquée par la signature du protocole de transfert de la Poste, pour une relocalisation dans les îlots B et C.

La consultation pour la construction de l'îlot C a été lancée fin 2018. Les travaux de l'îlot dévolu à la Foncière Logement ont pu débuter en septembre.

Un protocole de liquidation est à délibérer afin de permettre à l'aménageur de finaliser le déménagement du centre commercial provisoire dans l'îlot C.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	79 543 000	79 568 000	75 000	79 643 000
recettes :	79 841 000	79 841 000	30 000	79 871 000
dont Métropole - participation d'équilibre	9 897 000	9 897 000	0	9 897 000
dont Ville - participation d'équilibre	872 000	872 000	0	872 000
dont autres	702 000	702 000	0	702 000
Écart	298 000	273 000	- 45 000	228 000

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

L'année 2018 a été caractérisée par l'avancement des nombreuses régularisations foncières à réaliser.

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

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

Libellé	Bilan au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	14 404 000	11 216 000	2 882 000	14 098 000
recettes :	14 468 000	8 807 000	6 829 000	15 636 000
dont Métropole - participation d'équilibre	0	0	0	0
dont Métropole - rachat d'équipements	251 000	0	251 000	251 000
dont Ville - rachat d'équipements	101 000	0	101 000	101 000
Écart	64 000	- 2 409 000	3 947 000	1 538 000

Date de fin de concession : 7 septembre 2021.

L'année 2018 a permis de poursuivre les travaux d'aménagement et notamment ceux du futur parc Elie Wiesel.

Les compromis de vente des lots 9 et 10 ont été signés avec le promoteur Noaho. Concernant l'îlot 7, la programmation hôtelière a été abandonnée, et ce lot a été fléché pour accueillir le siège de l'entreprise Demathieu et Bard.

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

Libellé	Bilan au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	95 612 000	27 426 000	73 240 000	100 666 000
recettes :	95 085 000	37 785 000	62 301 000	100 086 000
dont Métropole - participation d'équilibre	31 155 000	31 155 000	0	31 155 000
dont Métropole - rachat d'équipements	19 233 000	0	19 233 000	19 233 000
dont Ville - participation d'équilibre	7 789 000	0	7 789 000	7 789 000
dont Ville - rachat d'équipements	2 053 000	0	2 053 000	2 053 000
Écart	- 527 000	10 359 000	- 10 939 000	- 580 000

Date de fin de concession : 25 février 2028.

L'année 2018 a permis de relancer la phase de réalisation de cette opération : la consultation de promoteurs pour les 4 macro lots a été engagée ; les travaux de réalisation des lots J(UTEI) et N (groupe scolaire) ont été engagés.

Les études d'aménagement des espaces publics ont pu reprendre, ainsi que la mise en place d'une réflexion sur l'occupation temporaire du site après démolitions.

L'ensemble des libérations foncières a été réalisé, ainsi que toutes les acquisitions foncières à la Métropole.

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

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

Libellé	Bilan au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	9 170 805	9 062 638	108 167	9 288 798
recettes :	9 075 456	9 075 456	0	9 075 456
dont Métropole - participation d'équilibre	1 468 714	1 468 714	0	1 468 714
dont Commune - participation d'équilibre	163 191	163 191	0	163 191
Écart	- 95 349	12 818	- 108 167	- 213 342

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

Les travaux de gros œuvre du programme de 58 maisons développé par Bouygues sont terminés, pour une livraison au printemps 2019.

Les derniers travaux d'aménagement des espaces publics ont été réalisés, avec d'importantes reprises à effectuer

Un protocole de gestion du contentieux avec la société Equinox sera conclu entre la Métropole et l'aménageur afin de permettre à ce dernier de poursuivre la procédure.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	51 870 572	46 086 613	5 905 840	51 992 453
recettes	55 719 964	44 459 234	11 463 866	55 923 100
dont Métropole - participation d'équilibre et subvention	11 825 934	11 825 934	0	11 825 934
dont Métropole - rachat d'équipements	8 278 000	2 723 929	5 554 071	8 278 000
dont Commune - participation d'équilibre et subvention	862 816	862 816	0	862 816
dont Commune - rachat d'équipements	641 000	0	641 000	641 000
dont ANRU	5 459 595	5 459 595	0	5 459 595
dont Département du Rhône	5 314 128	5 314 128	0	5 314 128
Écart	3 849 392	- 1 627 379	5 558 026	3 930 647

Date de fin de concession : 19 juin 2019.

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

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

Un avenant au traité de concession est à délibérer, afin de permettre à l'aménageur de procéder aux dernières commercialisations et aux derniers travaux.

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	19 624 611	18 793 685	843 400	19 637 085
recettes :	19 673 163	19 582 284	90 879	19 673 163
dont Métropole - participation d'équilibre	4 835 680	4 835 680	0	4 835 680
dont Métropole - habitat coopératif	52 600	52 600	0	52 600
dont Métropole - rachat d'équipements	1 110 030	0	710 030	710 030
dont Ville - participation d'équilibre	742 853	660 634	82 219	742 853
Écart	48 552	788 599	- 752 521	36 078

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

Les espaces publics de la ZAC sont livrés en totalité. La commercialisation est terminée également.

L'année 2019 sera consacrée aux remises d'ouvrages ainsi qu'au règlement des dernières questions foncières.

c) - Opérations confiés à la SPL Lyon Confluence

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

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	261 755 000	254 741 000	7 933 000	262 674 000
recettes :	262 075 000	258 639 000	4 035 000	262 674 000
dont Métropole - participation d'équilibre	79 233 000	79 233 000	0	79 233 000
dont Métropole - rachat d'équipements	40 284 000	36 309 000	3 975 000	40 284 000
dont Ville - participation d'équilibre	1 880 000	1 880 000	0	1 880 000
Écart	320 000	3 898 000	- 3 898 000	0

Date de fin de protocole de liquidation : 31 décembre 2021.

Un protocole de liquidation a été approuvé par le conseil métropolitain du 30 septembre 2019 afin de permettre au concessionnaire de procéder aux derniers aménagements à réaliser et aux formalités administratives liées à la fin de la concession.

Les derniers travaux d'aménagement d'espaces publics des Rives de Saône ont été réalisés notamment dans le secteur « sous les ponts » ; il s'agit des derniers espaces publics d'importance, qui seront livrés au printemps 2019.

Le programme « Loges de Saône » développé par Fontanel Immobilier a été livré en septembre (82 logements et 1800 m² de locaux tertiaire).

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	352 221 000	146 837 000	215 680 000	362 517 000
recettes :	352 221 000	124 359 000	238 158 000	362 517 000
dont Métropole - participation d'équilibre	64 712 000	62 390 000	2 396 000	64 712 000
dont Métropole - rachat d'équipements	75 719 000	3 482 000	72 921 000	76 403 000
dont Ville - participation d'équilibre	6 995 000	4 200 000	3 495 000	6 995 000
Écart	0	- 22 478 000	22 478 000	0

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

Les travaux d'accompagnement des espaces publics en accompagnement de la livraison des programmes immobiliers ont été finalisés. Les travaux de construction du parking A1 sur le quai Perrache ont été achevés ; ce nouveau parking, appelé « parking Marché Gare, est en exploitation depuis le 29 juin 2018.

Les travaux de rénovation de la Halle Girard, qui accueille le lieu totem de la French Tech, se sont poursuivis tout au long de l'année 2018. Ceux de l'hôtel 71 ont démarré au début 2018.

En matière de cession de charges foncières, une promesse de vente globale a été signée avec Bouygues Immobilier et Link City, portant sur les 3 îlots A1 sud, A2 nord et A1 nord. La promesse de vente pour l'îlot C1 sud, qui accueillera le Cluster lumière, a également été signée. Une consultation restreinte a été lancée en mars auprès de 4 équipes de promoteurs, aboutissant à la désignation de l'équipe UTEI/Woodeum pour la construction de l'îlot C2 sud.

La SPL s'est vue confier par la Ville de Lyon la maîtrise d'ouvrage de l'équipement groupe scolaire/établissement d'accueil jeunes enfants qui sera réalisé dans la ZAC 2.. Le concours d'architectes lancé par la SPL a abouti en septembre 2018 à la désignation de 3 équipes.

Les actions de communication et de concertation ont été menées tout au long de l'année 2018 de façon toujours soutenue, avec 12 204 personnes informées cette année et, notamment, 224 délégations reçues à la Maison de la Confluence. Une exposition « 15 ans déjà » a été organisée aux Archives municipales de Lyon, afin de retracer la transformation de la Confluence.

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

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

Libellé	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2018	Réalisé au 31 décembre 2018	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1 ^{er} janvier 2019
dépenses	547 110 709	64 632 820	482 477 889	547 110 709
recettes :	547 110 711	77 868 284	469 242 427	547 110 711
dont Métropole - participation d'équilibre	107 827 732	25 414 497	117 686 493	143 100 990
dont Métropole - rachat d'équipements	120 316 594	14 212 686	106 103 908	120 316 594
dont Ville - participation d'équilibre	11 980 859	2 567 528	10 610 359	13 177 887
dont Ville - rachat d'équipements	0	0	4 535 362	4 535 362
Écart	2	13 235 464	- 13 235 462	2

Date de fin de concession : 1^{er} décembre 2029

En 2018, les avenants 2 et 3 au traité de concession ont été délibérés par la Métropole, qui ont notamment actualisé le bilan de la concession et précisé les modalités des accords fonciers entre Métropole et SPL.

Le programme de travaux a été engagé, avec notamment ceux de la rue Servient et des rues Cuirassiers et Desaix. Les travaux de l'accès métro se sont achevés au 1^{er} trimestre. L'année 2018 a vu également la réception de la tranche 1 de la place de Francfort et celle de la rue Flandin.

Concernant les travaux du centre commercial, ceux-ci ont débuté en 2018 ; Les 5 arrêtés de permis de construire relatifs au Pôle multimodal ont été signés en janvier 2018. Deux autres programmes sont en cours : le Silex 2 (programme de 31 000 m² de bureaux) et Sky Avenue (programme mixte de 20 000 m² de bureaux, activités et logements). Plusieurs projets qui avaient fait l'objet d'un travail partenarial ont débuté, parmi lesquels la réhabilitation de la résidence Brottier, du site de la CARSAT, la construction du programme Bricks porté par Pitch et Noaho, le programme Emergence porté par OGIC...

En 2018, la fréquentation de la Maison du projet est estimée à plus de 5 600 personnes dont 3000 en délégation. Cette année a vu également l'organisation d'événements et d'animations par exemple la présentation du projet à la Foire de Lyon.

e) - Opération confiée à la SAS Neximmo 42 pour la ZAC Berliet à Saint Priest

Conformément à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme et, notamment, au paragraphe II, le concédant ne participant pas au coût de l'opération, le concessionnaire n'est pas tenu de fournir chaque année un compte-rendu financier comportant, notamment, le bilan prévisionnel actualisé des activités, le plan de trésorerie actualisé et un tableau des acquisitions et cessions immobilières.

IV - La synthèse des résultats des opérations concédées

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

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

Incidence budgétaire ressortant de l'analyse des CRAC au concédant :

Aménageur	Rappel de l'écart* prévisionnel présenté au compte-rendu financier en 2017 (en €)		Écart* prévisionnel présenté au compte-rendu financier en 2018 (en €)	
	solde négatif	solde positif	solde négatif	solde positif
SERL	734 000	16 556 000	851 000	11 266 000
LMH	95 349	6 563 588	213 342	3 966 725
SPL Lyon Confluence	0	320 000	0	0
SPL Lyon Part-Dieu	0	0	0	2
Total HT	829 349	23 439 588	1 064 342	15 232 727
Écart net	22 610 239		14 168 385	

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

La différence entre l'écart prévisionnel présenté au CRAC 2017 (22 610 239 €) et celui présenté au CRAC 2018 (14 168 385 €) est de - 8 441 854 €.

La charge financière de la Métropole, à travers les participations délibérées restant à verser, est de 135 411 594 €.

Aujourd'hui, le montant des participations délibérées restant à verser aux opérations d'urbanisme confiées aux aménageurs publics (hors rachats d'équipements), est de 121 243 209 € en tenant compte du résultat prévisionnel obtenu en 2018.

Résultat financier des opérations d'urbanisme concédées (en €)	CRAC 2017	CRAC 2018	Écarts 2017-2018
participations délibérées restant à verser	178 351 926	135 411 594	- 42 940 332
résultat prévisionnel	22 610 239	14 168 385	- 8 441 854
évolution charge nette globale	155 741 687	121 243 209	- 34 498 478

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

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve les comptes rendus annuels aux collectivités transmis par les aménageurs.

2° - Prend acte :

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

b) - du résultat de l'année 2018 pour les opérations confiées par voie de conventions publiques et de concessions d'aménagement à la SERL, à l'Office public de l'habitat LMH, à la SPL Lyon Confluence et à la SPL Lyon Part-Dieu.

3° - Autorise monsieur le Président à :

a) - percevoir une recette correspondant à une fraction de l'excédent constaté sur l'opération n° 0P06O0692 Meyzieu-Jonage - ZAC des Gaulnes pour un montant de 3 000 000 €;

b) signer le protocole de gestion du contentieux relatif à l'opération n° OP06O0508 – La Tour de Salvagny – ZAC du Comtal ;

c) signer les protocoles de liquidation pour les opérations suivantes :

- opération n° OP 17O1329 - Rillieux Bottet Verchères,

- opération n° OP 17O1273 - Vénissieux Vénissy ;

d) signer l'avenant au traité de concession relatif à l'opération n° OP17O1397 - St Priest Triangle.

4° - La recette correspondante sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2019 - chapitre 75 - sur l'opération n° 0P06O0692 Meyzieu-Jonage - ZAC des Gaulnes.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 6 novembre 2019.