

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **21 septembre 2015**

Délibération n° 2015-0629

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Opérations d'urbanisme - Compte rendu financier au concédant - Année 2014

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Le Faou

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : Mardi 1er septembre 2015

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : Mercredi 23 septembre 2015

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, MM. Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Kepenekian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mme Piantoni, M. Aggoun, Mme Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, M. Bérat, Mme Berra, MM. Blache, Blachier, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Cachard, Casola, Chabrier, Charmot, 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, Mme Fautra, MM. Fenech, Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gandolfi, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Gouverneyre, Grivel, Guillard, Guimet, Hamelin, Havard, Hémon, Mmes Hobert, Iehl, M. Jacquet, Mme Jannot, M. Jeandin, Mme Laval, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mmes Panassier, Peillon, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mme Pietka, M. Pillon, Mmes Poulain, Pouzergue, MM. Quiniou, Rantonnet, Mmes Reveyrand, Reynard, MM. Roche, Roustan, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Veron, Vial, Vincendet.

Absents excusés : M. Butin (pouvoir à Mme Laurent), Mme Cochet (pouvoir à M. Jacquet), MM. Kabalo (pouvoir à M. Devinaz), Lavache (pouvoir à M. Geourjon), Rabehi (pouvoir à Mme Fautra).

Absents non excusés : M. Boudot.

Conseil du 21 septembre 2015**Délibération n° 2015-0629**

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

objet : **Opérations d'urbanisme - Compte rendu financier au concédant - Année 2014**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 26 août 2015, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Il est soumis au Conseil de la Métropole les résultats, pour l'année 2014, des opérations d'urbanisme de la Communauté urbaine de Lyon.

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

- la régie directe : la Communauté urbaine 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.

1° - Les opérations concernées

Depuis la présentation au Conseil, le 15 septembre 2014, des comptes rendus annuels aux collectivités (CRAC) pour l'année 2013, 5 opérations ont fait l'objet d'une délibération de suppression :

- la ZAC Gare Part Dieu à Lyon 3°,
- la ZAC Rénovation urbaine Part Dieu à Lyon 3°,
- la ZAC des Pierres Blanches à Mions,
- la ZAC des Hauts de Feuilley à Saint Priest,
- la ZAC Mozart à Saint Priest.

Deux opérations d'aménagement ont fait l'objet d'une signature d'un traité de concession avec la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) :

- la ZAC Gratte-ciel Nord à Villeurbanne,
- la ZAC Terraillon à Bron.

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 2014 :

Mode de réalisation	Phases actives ou créées	Clôture et protocole de liquidation	Total
I - régies directes :	8	2	10
II - conventions ou concessions :	20	7	27
SAS NEXIMMO 42	1	0	1
SERL	11	7	18

OPH du Rhône	6	0	6
SPL Lyon Confluence	2	0	2
III - conventions privées	6	3	9
Total	34	12	46

2° - La contribution des opérations d'aménagement aux politiques communautaires

2 - 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 38 151 mètres carrés de locaux d'activités en 2014, en nette baisse par rapport aux prévisions, marquant une nette décélération par rapport à l'année précédente. La commercialisation en baisse des opérations actives, notamment celle de la ZAC des Bruyères, et la fin de certaines opérations significatives comme la ZAC Confluence 1 Côté Saône participent de ce résultat, qui ne reflète pas la bonne santé du marché de l'agglomération, notamment pour les produits tertiaires.

Ce résultat reste bien inférieur à la moyenne des 8 dernières années (76 950 mètres carrés). La fin de la commercialisation d'importantes opérations comme la ZAC de la Buire ou la ZAC Confluence Côté Saône explique en partie cette baisse

Les principales ventes sont principalement enregistrées dans les opérations suivantes :

- Meyzieu-Jonage - ZAC des Gaulnes : 14 815 mètres carrés,
- Vaulx en Velin - ZAC de l'Hôtel de Ville : 4 060 mètres carrés,
- Saint Priest - ZAC du Triangle : 3 175 mètres carrés.

Aménageur	Réalisé en 2014 en mètres carrés de SP	Part du réalisé 2014 (en %)
régie directe	5 110	13
SERL	19 706	52
OPH 69	3 175	8
SPL Lyon Confluence	3 860	10
conventions privées	6 300	17
Total	38 151	100

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

(SP = surface plancher)

Nature d'activités économiques	Prévu en 2014 en mètres carrés de SP (CRAC 2013)	Réalisé en 2014 en mètres carrés de SP	Part du réalisé 2014 (en %)
tertiaire ou mixte	36 767	13 859	36
industrie	13 174	14 854	39
hôtel	0	1 717	5
commerce ou service	5 998	7 721	20
Total	55 939	38 151	100

c) - Les prévisions pour 2015

Les prévisions de commercialisation pour 2015 sont de 89 679 mètres carrés de SP.

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

- tertiaire : 65 020 mètres carrés,
- industrie : 14 537 mètres carrés,
- commerces : 5 840 mètres carrés,
- hôtels : 3 682 mètres carrés.

Ces prévisions concernent particulièrement les opérations de la ZAC des Girondins à Lyon 7°, de la ZAC des Bruyères à Limonest, la ZAC Confluence 2 Côté Rhône.

d) - Les mètres carrés de SP disponibles à partir de 2015

Les 629 094 mètres carrés de SP prévisionnelle se répartissent principalement dans les opérations suivantes :

- *tertiaire ou mixtes* :

- . Jonage - ZAC des Gaulnes : 39 560 mètres carrés,
- . Lyon 2° - Confluence 2 Côté Rhône : 267 857 mètres carrés,
- . Lyon 9° - Quartier de l'Industrie : 26 000 mètres carrés,
- . Limonest - ZAC des Bruyères : 11 880 mètres carrés,
- . Lyon 7° - ZAC des Girondins : 108 371 mètres carrés.

- *industrie* :

- . Jonage - ZAC des Gaulnes : 127 447 mètres carrés,
- . Limonest - ZAC des Bruyères : 6 643 mètres carrés.

- *commerces* :

- . Lyon 2° - Confluence 2 : 43 000 mètres carrés,
- . Vénissieux - ZAC Vénissy : 4 811 mètres carrés.

L'écoulement du stock des mètres carrés de SP à commercialiser en activités s'effectue entre 8 et 9 ans (les mètres carrés à commercialiser (629 094 mètres carrés) rapportés à la moyenne annuelle des ventes (73 800 mètres carrés), traduisant ainsi un lissage de la commercialisation des locaux d'activités, notamment en matière de produits industriels ou logistiques et des aléas dans les signatures d'actes de ventes pour les locaux tertiaires.

2 - 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 61 418 mètres carrés de SP en matière d'habitat en 2014, soit un bilan proche de celui de l'année 2013 (66 409 mètres carrés).

Aménageur	Réalisé en 2014 en mètres carrés de SP	Part du réalisé 2014 (en %)
régie directe	27 071	44
SERL	19 316	31
OPH 69	8 501	14
SPL Lyon Confluence	6 530	11
conventions privées	0	0
Total	61 418	100

Les 61 418 mètres carrés commercialisés en 2014 représentent environ 930 logements.

Les mètres carrés de SP commercialisée sont réalisés principalement en convention publique et en régie directe : les opérations de renouvellement urbain conduites en régie directe ont connu une phase de développement avec des ventes significatives.

Les SP commercialisées en matière d'habitat concernent notamment les opérations suivantes :

- ZAC Duchère à Lyon 9°,
- ZAC Vénissy à Vénissieux,
- ZAC Mermoz à Lyon 8°,
- ZAC Confluence Côté Saône à Lyon 2°.

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

Nature de financement du logement	Réalisé en 2014 en mètres carrés de SP	Part du réalisé 2014 selon la nature de logements (en %)
accession et locatif libre	36 523	60
accession sociale	6 452	10
locatif social	18 443	30
Total	61 418	100%

Les programmes en accession libre sont représentés notamment dans les opérations suivantes :

- Lyon Confluence 2 Côté Saône : 5 988 mètres carrés,
- Lyon 8° - Mermoz Nord : 7 703 mètres carrés,
- Vaulx en Velin - ZAC Hôtel de Ville : 7 920 mètres carrés.

Les programmes en accession sociale sont représentés dans les opérations suivantes :

- Lyon 9° - ZAC Duchère : 4 900 mètres carrés,
- Vénissieux - ZAC Armstrong : 2 996 mètres carrés,
- Vénissieux - ZAC de Vénissy : 4 058 mètres carrés,
- Limonest - ZAC des Bruyères : 1 704 mètres carrés.

Les programmes en locatif social se situent essentiellement dans les opérations suivantes :

- Villeurbanne - ZAC des Maisonneuves : 2 250 mètres carrés.

c) - Les prévisions de commercialisation sur 2015 en matière de logements

Cette prévision serait de 136 316 mètres carrés de SP, soit environ 2 065 équivalents-logements. Ce chiffre élevé s'explique notamment par le développement d'importants programmes de logements sur des fonciers privés situés en ZAC.

Les principales opérations concernées sont les suivantes :

- Lyon 7° - ZAC des Girondins : 47 350 mètres carrés,
- Lyon 2° - ZAC Confluence 2 Côté Rhône : 16 876 mètres carrés,
- Villeurbanne - ZAC La Soie : 17 199 mètres carrés.

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

- accession et locatif libre : 77 272 mètres carrés,
- accession sociale : 17 838 mètres carrés,
- locatif social : 39 466 mètres carrés.

d) - Le stock restant à commercialiser

Le stock de mètres carrés de SP restant à commercialiser est de 971 056, ce qui représente un potentiel de 14 712 logements. Cette augmentation relative du stock s'explique par la passation des 2 concessions d'aménagement relatives à Bron - ZAC Terrailon et à Villeurbanne - Gratte Ciel Nord.

L'écoulement du stock à commercialiser en logements s'effectuerait sur près de 13 ans (971 056 mètres carrés à commercialiser rapportés à la moyenne annuelle des ventes, soit 75 202 mètres carrés).

3° - Les résultats des opérations concédées

Après les résultats globaux de l'année 2014 sur l'ensemble des opérations d'urbanisme, il est soumis au Conseil de Métropole 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, confiées aux aménageurs suivants :

- la SERL,
- l'OPH du Rhône,
- la SPL Lyon Confluence,
- la SAS NEXIMMO 42.

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

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

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

Pour l'année écoulée, l'écart constaté reflète la situation des bilans d'opérations, compte tenu des réalisations de dépenses et de recettes arrêtées au 31 décembre 2014, cumulées avec les résultats des années antérieures. Il prend également en compte les dépenses et les recettes prévisionnelles de l'opération jusqu'à son terme ainsi que les modifications de bilans délibérées par le Conseil au cours de l'année considérée.

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

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

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

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

Les résultats qui sont présentés au Conseil correspondent aux 27 opérations en convention publique en phase active et en protocole de liquidation. Les opérations en phase de clôture ne sont pas présentées.

a) - Opérations confiées à la SERL

Opération n° 2645 - Bron - ZAC Terraillon (en € HT)

Libellé	Bilan au 22 janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	44 918 000,00	123 000,00	44 789 000,00	44 912 000,00
recettes	44 918 000,00	0,00	44 918 000,00	44 918 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	19 151 000,00	0,00	19 151 000,00	19 151 000,00
dont Communauté urbaine - rachats d'équipements	0,00	0,00	0,00	0,00
dont commune - participation d'équilibre	1 535 000,00	0,00	1 535 000,00	1 535 000,00
dont commune - rachats d'équipements	0,00	0,00	0,00	0,00
dont ANRU	940 000,00	0,00	940 000,00	940 000,00
dont Région	1 740 000,00	0,00	1 740 000,00	1 740 000,00
dont Département	16 207 000,00	0,00	16 207 000,00	15 207 000,00
écart	0,00	- 123 000,00	129 000,00	6 000,00

Date de fin de concession : 22 janvier 2022

Cette opération a été confiée à la SERL par voie de concession par délibération du 22 janvier 2014.

L'année 2014 a été marquée par la désignation des principaux prestataires amenés à collaborer sur ce projet : architecte en chef, maître d'œuvre des espaces publics et prestataires techniques.

Un premier projet de plan de composition a été présenté aux collectivités en novembre 2014.

Opération n° 0374 - Décines Charpieu - ZAC de la Fraternité (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	25 943 000,00	25 852 000,00	91 000,00	25 943 000,00
recettes	25 943 000,00	25 943 000,00	0,00	25 943 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	16 333 000,00	16 333 000,00	0,00	16 333 000,00
dont Commune - participation d'équilibre	2 000 000,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
écart	0,00	91 000,00	-91 000,00	0,00

Date de fin de protocole de liquidation : 31 décembre 2014

L'ensemble des programmes est commercialisé et livré, les travaux inscrits au programme des équipements publics sont terminés.

Les procédures administratives permettant de clôturer la ZAC seront engagées dans l'année 2015.

Opération n° 0502 - Irigny - ZAC du Centre (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	10 440 000,00	10 388 423,00	13 918,00	10 402 341,00
recettes	10 284 000,00	10 284 148,00	120 000,00	10 404 148,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	4 998 000,00	4 878 000,00	120 000,00	4 998 000,00
dont Commune	1 211 000,00	1 211 000,00	0,00	1 211 000,00
écart	-156 000,00	- 582 000,00	106 082,00	1 807,00

Date de fin de protocole de liquidation : 31 décembre 2014

Les travaux d'aménagement des espaces publics ont été réalisés en totalité, avec la livraison de la phase 2 comprenant notamment le jardin Porchet et la place de la Croix Jaune.

Les procédures administratives permettant de clôturer la ZAC seront engagées dans l'année 2015. Une participation complémentaire de 120 000 € a été versée en 2015 pour équilibrer le bilan de cette opération.

Opération n° 0713 - Limonest - ZAC des Bruyères dite parc du Puy d'Or

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	20 137 000,00	15 310 000,00	3 833 000,00	19 143 000,00
recettes	23 754 000,00	12 810 000,00	7 683 000,00	20 493 000,00
dont Communauté urbaine - participation	716 000,00	300 000,00	416 000,00	716 000,00
dont Communauté urbaine - rachat d'équipements	5 005 000,00	0,00	4 758 000,00	4 758 000,00
dont Commune	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	3 617 000,00	- 2 500 000,00	3 850 000,00	1 350 000,00

Date de fin de concession : 22 mars 2018

L'année 2014 a été marquée par l'achèvement des travaux d'aménagement et la remise des ouvrages à la Communauté urbaine.

Plusieurs lots ont vu la livraison des bâtiments notamment les lots 1 (NEXITY) pour un premier bâtiment, le lot 5 (ICADE/ARCOBA) et le lot 7 (LOYALTY).

La commercialisation s'est poursuivie activement avec la signature d'un compromis avec l'entreprise SEVE pour le lot 6c et avec l'entreprise LDLC pour le lot 10.

Le pôle de service a été livré à l'automne 2014, les exploitants étant à l'heure actuelle installés (restaurants Pic et Délices, crèche LCPR).

Opération n° 0084 - Lyon 6° - ZAC Thiers (en € HT)

Libellé	Bilan de liquidation au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	35 527 000,00	35 507 000,00	23 000,00	35 530 000,00
recettes	36 605 000,00	36 605 000,00	0,00	36 541 000,00
dont Communauté urbaine	20 786 423,50	20 786 423,50	0,00	20 786 423,50
dont Ville de Lyon	0,00	0,00	0,00	0,00
dont Syra	564 976,06	564 976,06	0,00	564 976,06
écart net	1 078 000,00	1 098 000,00	-23 000,00	11 000,00

Date de fin de protocole de liquidation : 31 décembre 2013

La totalité des travaux a été réceptionnée et les réserves levées.

Les procédures administratives permettant de clôturer la ZAC seront engagées dans l'année 2015.

Opération n° 0819 - Lyon 7° - ZAC du Bon Lait (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	26 857 000,00	25 006 000,00	1 851 000,00	26 500 000,00
recettes	26 858 000,00	25 658 000,00	1 200 000,00	26 501 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	2 832 000,00	2 832 000,00	0,00	2 832 000,00
dont Communauté urbaine - travaux	1 740 000,00	0,00	796 000,00	796 000,00
dont Ville de Lyon	315 000,00	315 000,00	0,00	315 000,00
écart	1,00	652 000,00	-651 000,00	1 000,00

Date de fin de protocole de liquidation convention : 31 décembre 2015

Le dernier lot à bâtir, cédé à Marignan, a été livré à l'automne 2014.

La mission de commercialisation des rez-de-chaussée commerciaux se poursuit ; quelques locaux restent à pourvoir.

Opération n° 2105 - Lyon 7° - ZAC des Girondins (en € HT)

Libellé	Bilan au 13 novembre 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	139 897 000,00	3 720 000,00	137 724 000,00	141 444 000,00
recettes	139 360 000,00	15 307 000,00	125 243 000,00	140 550 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	43 479 000,00	14 502 000,00	28 977 000,00	43 479 000,00
dont Communauté urbaine - rachats d'équipements	20 810 000,00	0,00	20 810 000,00	20 810 000,00
dont commune - participation d'équilibre	4 831 000,00	805 000,00	4 026 000,00	4 831 000,00
dont commune - rachats d'équipements	1 053 000,00	0,00	1 053 000,00	1 053 000,00
écart	- 537 000,00	11 587 000,00	- 12 481 000,00	- 894 000,00

Date de fin de concession : 12 novembre 2027

La déclaration de projet relative à cette opération a été prise par la Communauté urbaine lors du Conseil du 15 décembre 2014.

Les études de maîtrise d'œuvre des espaces publics se sont poursuivies en 2014, l'ensemble des cahiers des charges intégrant les prescriptions architecturales et environnementales ont été établies.

Cette opération a connu une phase active de commercialisation en 2015.

Bouygues Immobilier a déposé les permis de construire relatifs aux lots 17, 18 et 19 (logements, résidence étudiants et tertiaire) pour des travaux démarrant à l'été 2015. Le permis de construire relatif au lot 16 (immeuble tertiaire) a été déposé par ICADE. ICADE a été désigné lauréat du concours organisé par RTE pour l'implantation de son siège, sur le lot 20. Enfin, un compromis a été signé entre l'aménageur et NEXITY Appolonia sur les lots 12 et 13.

Opération n° 0305 - Lyon 9° - ZAC du Quartier de l'Industrie Nord (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	72 587 000,00	35 724 000,00	31 709 000,00	67 433 000,00
recettes	72 645 000,00	38 584 000,00	28 849 000,00	67 433 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	24 850 000,00	24 850 000,00	0,00	24 850 000,00
dont Communauté urbaine rachats d'équipements	5 854 000,00	0,00	5 854 000,00	5 854 000,00
dont Ville de Lyon	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	58 000,00	2 860 000,00	- 2 860 000,00	0,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2018.

L'année 2014 a vu les premiers grands travaux d'aménagement avec la réalisation du premier tronçon de la rue Carret et de la plupart des réseaux structurants.

L'école Laborde, située dans le périmètre de l'opération, a ouvert ses portes à la rentrée 2014.

Les compromis de vente avec Rhône Saône Habitat (îlot 5c) et Spirit (îlot 5A) ont été signés en fin d'année.

Côté activités, le lot 1 a trouvé preneur auprès de RAS Intérim.

(2 650 mètres carrés de logements sociaux). L'îlot 5b (7 400 mètres carrés de logements) a été attribué à Rhône Saône Habitat.

Opération n° 0846 - Lyon 9° - ZAC de la Duchère (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	168 795 000,00	123 986 000,00	44 965 000,00	168 951 000,00
recettes	168 795 000,00	102 465 000,00	66 489 000,00	168 954 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	81 860 000,00	62 631 000,00	19 229 000,00	81 860 000,00
dont Communauté urbaine - travaux	15 384 000,00	1 628 000,00	13 756 000,00	15 384 000,00
dont ANRU 1 ^{ère} tranche	20 927 000,00	14 271 000,00	6 656 000,00	20 927 000,00

dont ANRU 2° tranche	16 193 000,00	0,00	16 193 000,00	16 193 000,00
dont autres	3 040 000,00	2 600 000,00	440 000,00	3 040 000,00
écart	0,00	- 21 521 000,00	21 524 000,00	3 000,00

Date de fin de convention : 29 mars 2016

Les aménagements de l'îlot 32 ont permis l'ouverture complète de l'avenue Rosa Parks en mai 2014. Le parc du Vallon a été livré et inauguré en juin 2014.

Une stratégie de positionnement de l'offre tertiaire de la Duchère a pu être précisée et présentée lors de différentes manifestations notamment le SIMI ; elle porte sur les îlots 34 (pôle entrepreneuriat), 35b (compte propre), 33 (petites surfaces) et U de la Tour panoramique (formation).

Les actes de vente ont été signés pour les lots 20 (Promelia), 21 (OPH69), 4 (SPIRIT) et 5 (COGEDIM).

Opération n° 0692 - Meyzieu-Jonage - ZAC des Gaulnes (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	74 035 000,00	51 106 000,00	20 491 000,00	71 597 000,00
recettes	75 859 000,00	36 826 000,00	39 067 000,00	75 893 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	2 286 000,00	0,00	2 286 000,00	2 286 000,00
dont Commune - participation d'équilibre	0,00	0,00	0,00	0,00
dont Communauté urbaine - rachat d'emprises	12 000,00	0,00	12 000,00	12 000,00
dont Communauté urbaine - rachat d'équipements	1 320 000,00	1 320 000,00	0,00	1 320 000,00
écart	1 824 000,00	-14 280 000,00	18 576 000,00	4 296 000,00

Date de fin de convention : 31 décembre 2023

Les travaux sont terminés à l'exception des finitions, et les ouvrages sont remis.

L'année 2014 a été marquée par la signature de 2 actes de vente pour un total de 35 000 mètres carrés de foncier représentant 14 815 mètres carrés de surface de plancher. 5 compromis ont été signés portant sur près de 60 000 mètres carrés de terrain.

Opération n° 2648 - Rillieux la Pape – Balcons de Sermenaz (en € HT)

Libellé	Bilan au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	11 279 000,00	778 000,00	10 594 000,00	11 372 000,00
recettes	11 256 000,00	2 000,00	11 381 000,00	11 383 000,00
dont Communauté urbaine – rachats d'équipements	650 000,00	0,00	650 000,00	650 000,00
dont Commune- rachats d'équipements	140 000,00	0,00	140 000,00	140 000,00
écart	- 13 000,00	- 776 000,00	787 000,00	11 000,00

Date de fin de concession : 8 novembre 2019

Les études de maîtrise d'œuvre relatives aux espaces publics de cette opération ont bien avancé en 2014, afin de pouvoir engager les travaux en 2015.

Une nouvelle répartition de la programmation logements a été validée par la Ville et la Communauté urbaine.

Le permis d'aménager a été déposé en septembre 2014.

Opération n° 1329 - Rillieux la Pape - Bottet Verchères (en € HT)

Libellé	Bilan au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	7 969 000,00	898 000,00	6 764 000,00	7 662 000,00
recettes	7 969 000,00	1 898 000,00	5 764 000,00	7 662 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	3 555 000,00	2 000 000,00	1 555 000,00	3 555 000,00
dont Commune - participation d'équilibre	395 000,00	0,00	0,00	762 245,08
dont Communauté urbaine – rachat d'équipements	88 000,00	0,00	0,00	88 000,00
écart	0,00	1 000 000,00	- 1 000 000,00	0,00

Date de fin de concession : 8 mai 2020

L'année 2014 a été marquée par une redéfinition du programme des constructions à la demande de la Ville de Rillieux la Pape et par une révision du plan de composition.

Les acquisitions nécessaires à l'opération ont été poursuivies et vont être facilitées par l'obtention d'une ordonnance d'expropriation le 19 novembre 2014.

Eiffage Immobilier a été désigné comme promoteur sur les 2 lots de l'opération.

Opération n° 0568 - Sathonay Camp - ZAC Castellane (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	24 310 000,00	15 315 000,00	10 549 000,00	25 864 000,00
recettes	25 222 000,00	9 723 000,00	16 177 000,00	25 900 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	1 568 000,00	1 568 000,00	0,00	0,00
dont Commune - participation d'équilibre	77 000,00	0,00	77 000,00	77 000,00
dont Communauté urbaine - rachat d'équipements	2 776 000,00	0,00	2 776 000,00	2 776 000,00
dont Commune - rachat d'équipements	405 000,00	0,00	0,00	405 000,00
écart	912 000,00	- 5 592 000,00	5 628 000,00	36 000,00

Date de fin de concession : 4 juin 2021

Les travaux des 2 dernières tranches d'espaces publics se sont poursuivis avec des adaptations liées aux programmes de constructions et aux demandes des collectivités.

Les travaux de construction des 5 premiers îlots se sont poursuivis et sont quasi achevés en 2014. La commercialisation des logements connaît un net fléchissement et conduit au report des travaux des lots 2.3 / 2, 4 / 2.5 et 5.2.

Il reste 6 îlots sur les 17 que compte l'opération à commercialiser avec un calendrier à préciser.

Opération n° 0531 - Tassin la Demi Lune - ZAC du Centre (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	30 224 000,00	29 634 000,00	935 000,00	30 569 000,00
recettes	30 224 000,00	27 525 000,00	3 160 000,00	30 685 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	9 200 000,00	9 200 000,00	0,00	9 200 000,00
dont Communauté urbaine - rachat d'équipements	6 040 000,00	3 300 000,00	2 740 000,00	6 040 000,00
dont Commune - participations d'équilibre	1 267 000,00	1 267 000,00	0,00	1 267 000,00
dont Commune - rachat d'emprises	364 000,00	364 000,00	0,00	364 000,00
écart	0,00	- 2 109 000,00	2 225 000,00	116 000,00

Date de fin de protocole de liquidation : 31 décembre 2015

Les travaux de finition du mail sont terminés.

Tous les commerces sont ouverts.

Les procédures de remises d'ouvrages sont en cours.

Un avenant de prolongation sera envisagé pour terminer la commercialisation de la ZAC.

Opération n° 0086 - Vaulx en Velin - ZAC du Centre Ville (en € HT)

Libellé	Bilan de liquidation au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	33 063 000,00	33 063 000,00	0,00	33 063 000,00
recettes	33 208 000,00	33 208 000,00	0,00	33 208 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	7 538 000,00	7 538 000,00	0,00	7 538 000,00
dont participation foncier	1 829 000,00	1 829 000,00	0,00	1 829 000,00
dont équipement	1 500 000,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
dont Commune	6 284 028,00	6 284 028,00	0,00	6 284 028,00
dont Etat	8 196 000,00	8 196 000,00	0,00	6 696 000,00
autres subventions	180 000,00	180 000,00	0,00	180 000,00
écart	145 000,00	145 000,00	0,00	145 000,00

Date de fin d'avenant n° 1 au protocole de liquidation : 30 juin 2011

En matière de rétrocession foncière, la cession de l'îlot G (parcelle BD 323) a été faite à la Communauté urbaine de Lyon dans le cadre de la ZAC Hôtel de Ville. La partie de l'îlot G (parcelle BD 326) au droit de l'hôtel de ville sera rétrocédée gratuitement à la Ville.

La clôture de cette opération est conditionnée par le protocole à intervenir entre la SERL et la Communauté urbaine.

Opération n° 1273 - Vénissieux - ZAC de Vénissy (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	54 106 000,00	37 239 000,00	15 026 000,00	52 265 000,00
recettes	54 106 000,00	19 321 000,00	32 944 000,00	52 265 000,00

dont Communauté urbaine / ANRU	7 090 000,00	3 568 000,00	4 652 000,00	8 220 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	1 827 000,00	0,00	1 827 000,00	1 827 000,00
dont Communauté urbaine -rachat d'équipements	8 222 000,00	0,00	8 222 000,00	8 222 000,00
dont Commune / ANRU	3 000 000,00	1 724 000,00	1 276 000,00	3 000 000,00
dont Commune -déficit	203 000,00	0,00	203 000,00	203 000,00
dont Commune - rachat d'équipements	1 892 000,00	0,00	1 892 000,00	1 892 000,00
dont ANRU	10 424 000,00	6 581 000,00	3 843 000,00	10 425 000,00
dont Région	2 264 000,00	1 628 000,00	639 000,00	2 267 000,00
autres subventions (CDC)	115 000,00	0,00	115 000,00	115 000,00
écart	0,00	- 17 918 000,00	17 918 000,00	0,00

Date de fin de convention : 26 janvier 2021

L'année 2014 a été marquée par le bon déroulement des travaux d'aménagement des espaces publics : la place centrale, les voies de desserte et le trottoir Jena Cagne ont ainsi été réceptionnés. Les travaux ont débuté sur la rue Albert Camus, la placette de la Maison des Services Publics et la portion centrale de la rue Lyvet.

L'année 2014 a été également marquée par la livraison du premier îlot de la ZAC : l'OPH 69 a livré son programme de logements et de locaux d'activités en mai, ainsi que les locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Le programme de l'îlot B a été revu suite à la défection de la moyenne surface commerciale qui devait s'y installer.

Opération n° 0080 - Villeurbanne - ZAC du Tonkin II (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	79 523 000,00	79 468 000,00	75 000,00	79 543 000,00
recettes	79 832 000,00	79 841 000,00	0,00	79 841 000,00
dont Communauté urbaine – participation d'équilibre	9 897 000,00	9 897 000,00	0,00	9 897 000,00
dont Commune – participation d'équilibre	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	309 000,00	373 000,00	- 75 000,00	298 000,00

Date de fin de protocole de liquidation : 31 décembre 2011

L'année 2014 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 en 2015.

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

Libellé	Bilan au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	14 346 000,00	3 716 000,00	10 652 000,00	14 368 000,00
recettes	14 333 000,00	1 000,00	14 234 000,00	14 235 000,00
dont Communauté urbaine – participation d'équilibre	0,00	0,00	0,00	0,00

dont Communauté urbaine – rachat d'équipements	251 000,00	0,00	251 000,00	251 000,00
dont Commune rachat d'équipements	1 242 000,00	0,00	1 242 000,00	1 242 000,00
écart	-13 000,00	- 3 715 000,00	3 582 000,00	- 133 000,00

Date de fin de concession : 7 septembre 2021

Le permis d'aménager relatif à cette opération a été obtenu le 15 juillet 2014. Les études de maîtrise d'œuvre des espaces publics ont été engagées, et les prescriptions en matière architecturale et environnementale ont été finalisées.

La DUP et l'arrêté de cessibilité ont été obtenus, ce qui permettra d'accélérer la maîtrise foncière nécessaire à cette opération.

La consultation pour la macro lot 1-3 a été lancée, le travail avec les opérateurs fléchés sur le logement social et l'accession sociale s'étant poursuivi.

Opération n° 0P06O2198 - Villeurbanne – Gratte-ciel Nord (en € HT)

Libellé	Bilan au 25 février 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	94 571 000,00	573 000,00	93 999 000,00	94 572 000,00
recettes	94 571 000,00	3 800 000,00	90 771 000,00	94 571 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	31 155 000,00	3 800 000,00	27 355 000,00	31 155 000,00
dont Communauté urbaine - rachat d'équipements	19 233 000,00	0,00	19 233 000,00	19 233 000,00
dont Commune - participation d'équilibre	7 789 000,00	0,00	7 789 000,00	7 789 000,00
dont Commune - rachat d'équipements	2 053 000,00	0,00	2 053 000,00	2 053 000,00
écart	0,00	3 227 000,00	3 228 000,00	- 1 000,00

Date de fin de concession : 25 février 2028

Cette opération a été concédée à la SERL par délibération du 25 février 2014.

L'année 2014 a vu la désignation des équipes d'architecte en chef / AMO Développement Durable, de maîtrise d'œuvre des espaces publics, de conception et réalisation de la maison du projet.

L'aménageur a pris en gestion les premiers biens acquis précédemment par la Communauté urbaine et la Ville.

Les premières actions de communication et de concertation ont été mises en place.

b) - Opérations confiées à l'OPH du Rhône

Opération n° 0674 - Fontaines sur Saône - ZAC de la Norechal (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	7 095 718,00	6 248 192,00	1 026 059,00	7 274 251,00
recettes	7 406 243,00	7 274 230,00	286 446,00	7 560 676,00

dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	1 672 240,00	1 672 240,00	0,00	1 672 240,00
dont ANRU	174 000,00	174 000,00	0,00	174 000,00
dont Département	1 209 472,00	1 111 304,00	0,00	1 111 304,00
dont Région	813 620,00	813 620,00	0,00	813 620,00
écart	310 525,00	1 026 038,00	- 739 613,00	286 425,00

Date de fin de protocole de liquidation : 31 décembre 2016

L'année 2014 a été marquée par la livraison des îlots 3a et 6c (OPH 69 pour 69 logements).

Les travaux d'aménagement des espaces publics ont été livrés, l'opération a été inaugurée par l'ensemble des partenaires.

Opération n° 0501- Mions - ZAC du Centre (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	14 601 130,00	14 407 326,00	261 530,00	14 668 856,00
recettes	17 488 828,00	14 924 827,00	2 564 036,00	17 488 863,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	2 866 045,00	2 866 045,00	0,00	2 866 045,00
dont Communauté urbaine - rachat d'équipements	1 433 018,00	1 433 018,00	0,00	1 433 018,00
dont commune - participation d'équilibre	0,00	0,00	0,00	0,00
écart	2 887 698,00	517 501,00	2 302 506,00	2 820 007,00

Date de fin de protocole de liquidation : 26 février 2016

L'ensemble des lots ont été commercialisés.

Les travaux ont été réceptionnés et les remises d'ouvrages sont en cours.

L'intégralité de l'excédent prévisionnel sera reversée en 2015.

Opération n° 0508 - La Tour de Salvagny - ZAC du Contal (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	9 224 132,00	8 511 714,00	1 058 981,00	9 570 695,00
recettes	9 418 656,00	3 975 456,00	5 595 239,00	9 570 695,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	1 468 714,50	1 468 714,50	0,00	1 468 714,50
dont Commune - participation d'équilibre	163 190,50	163 190,50	0,00	163 190,50
écart	194 524,00	- 4 536 258,00	4 536 258,00	0,00

Date de fin de protocole de liquidation : 31 juillet 2016

La cession des îlots 3b et 4 a été reportée du fait de la non-réalisation de la clause suspensive de 50 % de pré-commercialisation ; une procédure contentieuse a été engagée par le promoteur pour défaut de commercialisation, toujours en cours. Une mission d'architecte en chef a été passée à monsieur Thierry Roche pour reprendre le plan de composition et réussir la commercialisation de ces îlots, déterminante pour l'équilibre financier de l'opération.

Opération n° 0764 - Lyon 8° - ZAC POP 8 (ex Valéo sud) (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	8 786 980,00	8 231 674,00	8 209,00	8 239 883,00
recettes	11 564 555,00	11 566 183,00	1 413,00	11 567 596,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre		0,00	0,00	0,00
dont Ville de Lyon - participation d'équilibre		0,00	0,00	0,00
écart	2 777 575,00	3 334 509,00	- 6 796,00	3 327 713,00

Date de fin d'avenant à la convention : 2 novembre 2014

L'année 2014 a été marquée par :

- la livraison de l'îlot 3.2 sud réalisé par Brémond,
- le lancement des remises d'ouvrages et des régularisations foncières.

L'excédent prévisionnel a été reversé pour 1 500 000 € en 2013 et pour le solde soit 1 827 713 € à la clôture de l'opération prévue en 2015.

Opération n° 1397 - Saint Priest - ZAC du Triangle (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	55 402 667,00	26 809 668,00	28 592 999,00	55 514 825,00
recettes	55 402 667,00	21 567 955,00	33 834 712,00	55 514 825,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	11 642 000,00	11 642 000,00	0,00	11 642 000,00
dont Communauté urbaine - rachat d'équipements	8 278 000,00	0,00	8 278 000,00	8 278 000,00
dont ville-participation d'équilibre	833 000,00	833 000,00	0,00	833 000,00
dont ville - rachat d'équipements	641 000,00	0,00	641 000,00	641 000,00
dont ANRU	5 459 595,00	5 363 865,00	95 730,00	5 459 595,00
dont Département	5 314 128,00	1 859 944,00	3 454 184,00	5 314 128,00
écart	0,00	- 5 241 713,00	5 241 713,00	0,00

Date de fin de concession : 19 juin 2019

Les travaux d'aménagement des espaces publics se sont poursuivis pour la première tranche de VRD, avec la mise en circulation des rues Abbé Pierre Nord et Récamier.

La copropriété des Alpes a été démolie complètement et les études techniques ont été lancées pour les immeubles Sellier et Diderot. La démolition de ces immeubles a cependant été reportée au T1 2015.

Les commercialisations ont été reportées en 2015 sauf pour l'îlot 2C pour laquelle la consultation de promoteurs/architectes a été lancée en juillet 2014.

Opération n° 0758 - Villeurbanne - ZAC des Maisonneuves (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	20 010 021,00	16 414 610,00	3 789 705,00	20 204 315,00
recettes	20 010 021,00	13 362 465,00	6 841 850,00	20 204 315,00

dont Communauté urbaine – rachats d'équipements	5 945 710,00	4 835 680,00	0,00	4 835 680,00
dont Communauté urbaine - Habitat coopératif	80 052,00	52 600,00	27 452,00	80 052,00
dont Communauté urbaine -participation équilibre	739 966,00	600 000,00	139 966,00	739 966,00
dont Commune – participation d'équilibre	790 119,00	0,00	742 853,00	790 119,00
écart	0,00	- 3 052 145,00	3 052 145,00	0,00

Date de fin d'avenant n° 1 à la convention : 22 juillet 2016

La commercialisation de cette opération est bien avancée, avec la poursuite des signatures d'actes de vente pour les îlots B1 / 2 (PITCH) et B3 / 4 (EMH).

Un compromis de vente a été signé pour le lot A1 / 6 avec Bouygues Immobilier.

La découverte d'espèces protégées pourrait cependant remettre en cause le bon déroulement de cette opération du fait des mesures de compensation à réaliser et de l'accord de l'autorité environnementale à obtenir.

Du fait de cet événement, il est proposé de proroger l'opération au travers d'un protocole de liquidation jusqu'au 31 décembre 2018.

c) - Opérations confiées à la SPL Lyon Confluence

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

Opération n° 0500 - Lyon 2° - ZAC Lyon-Confluence 1 - Côté Saône (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	240 999 000,00	227 108 000,00	15 222 000,00	242 330 000,00
recettes	240 895 000,00	222 239 000,00	19 946 000,00	242 185 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	79 233 000,00	75 565 000,00	3 668 000,00	79 233 000,00
dont Communauté urbaine - rachat d'équipements	28 872 000,00	26 801 000,00	2 071 000,00	28 872 000,00
dont commune	1 880 000,00	1 227 000,00	653 000,00	1 880 000,00
écart	- 104 000,00	- 4 869 000,00	4 724 000,00	- 145 000,00

Date de fin de concession : 31 décembre 2018

La commercialisation des deux nouvelles opérations se poursuit, l'îlot J1A, attribué à Constructa et totalisant 43 logements, et l'îlot J2, attribué à BNP Paribas, totalisant 45 logements.

Les actions de communication et de concertation se sont poursuivies activement tout au long de l'année 2014, avec plus de 9 000 visiteurs et 212 délégations reçus à la Maison de la Confluence, et de nombreuses actions de sensibilisation à la ville durable (dont la 4ème édition du Temps des Cerises).

Opération n° 2299 Lyon 2° - ZAC Lyon-Confluence 2 - Côté Rhône (en € HT)

Libellé	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2014	Réalisé au 31 décembre 2014	Reste à faire	Bilan prévisionnel au 1er janvier 2015
dépenses	330 826 000,00	45 540 000,00	285 634 000,00	331 174 000,00
recettes	330 826 000,00	42 753 000,00	288 421 000,00	331 174 000,00
dont Communauté urbaine - participation d'équilibre	62 954 000,00	38 934 000,00	24 020 000,00	62 954 000,00
dont Communauté urbaine - rachat d'équipements	8 814 000,00	0,00	76 403 000,00	76 403 000,00
dont commune - participation d'équilibre	6 995 000,00	1 400 000,00	5 595 000,00	6 995 000,00
écart	0,00	- 2 787 000,00	2 787 000,00	0,00

Date de fin de concession : 1er décembre 2025

En 2014, l'exercice a été marqué par la mise à jour du plan masse de la ZAC, qui a permis d'introduire les modifications liées à l'évolution de l'implantation des différents programmes publics.

Des études plus techniques, en lien avec les nouvelles missions confiées à la SPL par l'avenant 3 au traité de concession, ont permis d'avancer sur le chauffage urbain.

L'obtention du permis de construire du parking mutualisé A1 purgé de tout recours et la mise au point du projet ont permis de réajuster capacité et coût de cet ouvrage.

Dans le cadre du label French Tech, la halle Girard a été retenue pour accueillir le lieu "totem" de l'écosystème numérique de l'agglomération. La maîtrise d'ouvrage de cet équipement a été confiée à la SPL par voie d'avenant en 2015.

La promesse de vente et le dépôt des permis de construire ont été finalisés pour le premier lot mis en consultation, le lot A3 attribué à ICADE. La promesse de vente a été également signée pour le "Confluence Institute for Architecture" et l'hôtel à construire par la société Cardinal.

Les premiers travaux ont été engagés notamment la livraison de l'esplanade François Mitterrand, ouverte au public en septembre 2014.

d) - 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.

4° - La synthèse des résultats des opérations concédées

Le tableau ci-dessous présente le rappel des prévisions 2013, tel qu'il a été arrêté par le Conseil en date du 26 septembre 2013, lors de l'approbation des comptes rendus financiers faits au concédant en 2012, et les nouvelles prévisions issues des comptes rendus financiers faits au concédant en 2013.

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 2013		Ecart* prévisionnel présenté au compte-rendu financier en 2014	
	solde négatif	solde positif	solde négatif	solde positif
SERL	963 000,00 €	10 439 000,00 €	1 040 807,00 €	6 251 000,00 €
OPH du Rhône	1,00 €	6 479 601,00 €	0,00 €	6 434 145,00 €
SPL Lyon Confluence	104 000,00 €	0,00 €	145 000,00 €	0,00 €
Total HT	964 000,00 €	18 981 000,00 €	1 185 807,00 €	12 685 145,00 €
Ecart net		18 017 601,00 €		11 499 338,00 €

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

La différence entre l'écart prévisionnel présenté aux CRAC 2013 (+ 16 514 687,00 €) et celui présenté aux CRAC 2014 (+ 12 685 145,00 €) est de - 3 829 542,00 €. Il s'explique par l'entrée en phase opérationnelle d'opérations significatives, avec des dépenses supérieures aux recettes de l'exercice.

Les variations défavorables des écarts prévisionnels concernent les opérations suivantes :

- la ZAC des Girondins à Lyon 7°,
- l'opération du Terrain des Sœurs à Villeurbanne.

En même temps, la plupart des opérations maintiennent ou améliorent leur solde prévisionnel positif comme :

- la ZAC Thiers à Lyon 6°,
- la ZAC des Gaulnes à Meyzieu Jonage,
- la ZAC des Bruyères à Limonest

La charge financière de la Communauté urbaine, à travers les participations délibérées restant à verser, est de 134 045 000,00 €.

Aujourd'hui, le montant des participations délibérées restant à verser aux opérations d'urbanisme confiées aux aménageurs publics (hors travaux primaires), est de 121 359 855,00 € en tenant compte du résultat prévisionnel obtenu en 2014 (excédent-déficit) de 12 685 145,00 €.

Résultat financier des opérations d'urbanisme concédées	CRAC 2013	CRAC 2014	Écarts 2013 - 2014
participations délibérées restant à verser	118 495 000,00 €	134 045 000,00 €	- 15 550 000,00 €
résultat prévisionnel	16 514 687,00 €	12 685 145,00 €	- 3 829 542,00 €
évolution charge nette globale	101 980 313,00 €	121 359 855,00 €	- 19 379 542,00 €

Ces évolutions s'expliquent par le versement des participations d'équilibre sur des opérations importantes, qui représentent des sommes significatives, et par la signature de 2 nouvelles concessions ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE**1° - Prend acte :**

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

b) - du résultat de l'année 2014 pour les opérations confiées par voie de conventions publiques et de concessions d'aménagement à la SERL, à l'OPH du Rhône et à la SPL Lyon Confluence.

2° - Autorise monsieur le Président à :

a) - verser, sur l'exercice 2015, les participations supplémentaires constatées sur les opérations suivantes :

- opération n° 0P06O0502,

- Irigny - ZAC du Centre 120 000 €.

b) - percevoir, sur l'exercice 2015, les excédents constatés sur les opérations suivantes :

- opération n° 0P06O0764 : Lyon 8° - ZAC POP 8 (ex Valéo sud) 1 277 575 €,
- opération n° 0P06O501 Mions – ZAC du Centre 2 820 007 €.

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

- Tassin la Demi Lune – ZAC du Centre,
- Villeurbanne – ZAC des Maisonneuves.

3° - Les recettes correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2015 - compte 74788 - fonction 515 - sur les opérations n° 0P06O0764 et n° 0P06O501.

4° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2015 - compte 6748 - fonction 515 - opération n° 0P06O0502 - pour 120 000 €.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 23 septembre 2015.