



SPL Lyon Confluence  
73, rue Smith  
69002 Lyon  
T 04 78 38 74 00

Siège social  
20, rue du Lac  
69003 Lyon

Société publique locale  
au capital de 1829388 €  
SIRET 423 793 702 00030 RCS Lyon  
TVA INTRA FR 81 423793702



Madame Marie-Christine DOKHELAR  
Présidente de la  
Chambre Régionale des Comptes  
Auvergne-Rhône-Alpes  
124 bd Vivier Merle  
69503 LYON Cedex 03

CRC Auvergne, Rhône-Alpes

KAR A191284 KJF

Lyon, le 2 Septembre 2019

03/09/2019

**Objet : Mémoire en réponse au rapport d'observations définitif sur le contrôle des comptes et de la gestion de la SPL Lyon confluence pour les exercices 2008 à 2016**

Madame la Présidente,

Par courrier en date du 5 Juillet 2019, vous m'avez notifié le rapport d'observations définitif que la Chambre Régionale des Comptes a formulé dans le cadre de la vérification des comptes et l'examen de la gestion de société publique locale (SPL) Lyon Confluence, pour les exercices 2008 à 2016 (ainsi qu'à mon prédécesseur pour les exercices 2008 à 2014).

En premier lieu, je tiens à remercier la Chambre pour l'appréciation portée dans son introduction sur *"la transformation remarquable de ce quartier qui atteste de l'efficacité du projet d'aménagement dont l'achèvement est prévu en 2025 et qui est à mettre au crédit de la société qui a su, à travers les deux concessions d'aménagement que lui a confiées la communauté urbaine, devenue Métropole, traduire fidèlement les ambitions d'un projet né au milieu des années 1990"* et par ailleurs soulignée dans sa conclusion sur le fait que *"La société Lyon Confluence exerce efficacement sa mission d'aménageur dans le cadre d'un projet urbain majeur"*.

Suite aux recommandations proposées, je vous confirme par ailleurs que la société s'est d'ores et déjà engagée, en relation avec les services de la Métropole de Lyon, sur un certain nombre d'actions pour permettre d'améliorer encore ou de lever les incertitudes relevées ou de les clarifier comme suit :

La recommandation n° 1 propose de modifier, en concertation avec ses actionnaires, la composition du capital social, notamment au regard des nouvelles dispositions de la loi n° 2019-463 promulguée le 17 mai 2019 tendant à sécuriser l'actionariat des entreprises publiques locales.

Ce point va être instruit avec les services de la Métropole et les Collectivités concernées, puis inscrit à l'ordre du jour du prochain Conseil d'Administration. La Société précisera à cette occasion le calendrier de mise en œuvre de la modification des statuts et de l'actionariat de la Société, qui nécessiteront une AGE.

La recommandation n° 2 propose de clarifier et de renforcer les modalités d'exercice du contrôle analogue des actionnaires sur les orientations stratégiques, la vie sociale et les activités opérationnelles de la société.

Comme souligné par la Chambre dans son rapport, la Métropole de Lyon dispose d'une influence décisive sur les objectifs stratégiques de la société au regard de la qualité du président de la SPL, de sa participation au capital à hauteur de plus de 90% et de sa représentation au conseil d'administration.



SPL Lyon Confluence  
73, rue Smitha  
69002 Lyon  
T 04 78 38 74 00

Siège social  
20, rue du Lac  
69003 Lyon

Société publique locale  
au capital de 1829 388 €  
SIRET 423 793 702 00030 RCS Lyon  
TVA INTRA FR 81 423 793 702



Je vous précise par ailleurs que les observations, remarques ou demandes de précisions émises par la Commission d'Engagement, réunie systématiquement avant chaque CA, ont donné lieu à une lecture intégrale et inscrites formellement aux PV des deux derniers CA de la société.

Également, depuis les 2 derniers CA, la Société fait désormais procéder systématiquement au recensement des administrateurs présents afin de s'assurer du strict respect du quorum et de l'attribution nominale des pouvoirs aux administrateurs présents.

Enfin, nous allons intégrer, dans la révision des statuts de la société, le rôle du comité technique «(G3)», instance de pilotage technique entre les services de Métropole et de la SPL, cheville ouvrière de la commission engagement.

La recommandation n° 3 propose à la Société de formaliser une méthode permettant de justifier le prix de vente des terrains aménagés.

La société a déjà confirmé à la Chambre qu'elle pratiquait bien les différentes méthodes de calcul proposées et visées en annexes du rapport (méthodes dites "bilan aménageur et promoteur") constituant les déterminants de la charge foncière au regard des différents îlots cédés, de leur situation géographique au sein de la Confluence et de la nature des programmes (logement locatif social, logement intermédiaire, Accession Sociale -qui représentent 40% des programmes immobiliers-, tertiaire et accession libre...).

Lors de son audition, la Société a également longuement exposé à la Chambre que le niveau de charge foncière consenti intégrait les très fortes exigences imposées aux opérateurs immobiliers en termes HQE (en imposant par exemple systématiquement des bâtiments à énergie positive (BEPOS) et 80% d'énergie renouvelable), autrement dit des exigences bien supérieures aux réglementations en vigueur et ce, depuis 2006.

La société a également démontré à la Chambre que les niveaux de charge foncière consentis aux opérateurs immobiliers pour les programmes en secteur libre (logements accession et tertiaire) ont été régulièrement actualisés au regard de l'évolution des prix du marché et ce, depuis les premières cessions intervenues en 2006 : sur l'échantillon des 7 opérations auditées par la Chambre entre 2008 et 2016 sur la ZAC 1ère phase et par comparaison en valeur relative (c'est à dire en neutralisant la part variable de logements locatifs sociaux imposée sur chacun de ces îlots), l'évolution moyenne des charges foncières a été de près de 92% sur la période considérée.

Comme souligné par la Chambre, la société s'assure systématiquement et ce, préalablement à chaque vente de terrains, de l'accord de la collectivité sur les montants des cessions foncières envisagées : en effet, ces opérations sont suivies par les services de la Métropole en charge du contrôle des cessions foncières sur l'ensemble des ZAC publiques et privées. Le compte rendu financier annuel à la collectivité donne également l'information précise et complète du bilan de l'opération, des acquisitions et cessions foncières réalisées et prévisionnelles.

Cet accord formalisé de la Collectivité constitue d'ailleurs une des conditions suspensives dans toutes les promesses ou actes de ventes notariés consentis aux opérateurs immobiliers.

La recommandation n° 4 propose de définir une méthode permettant de justifier de l'intégration dans le prix de vente des terrains du coût des équipements publics à la charge des constructeurs bénéficiant de l'exonération de la taxe d'aménagement.

La société a confirmé, en réponse à la Chambre, que le niveau moyen de participation des constructeurs sera désormais systématiquement mentionné dans les actes notariés et ce, en détaillant le niveau annuel moyen du coût annuel global des équipements publics de la zone mis à la charge des constructeurs et correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.



SPL Lyon Confluence  
73, rue Smith  
69002 Lyon  
T 04 78 38 74 00

Siège social  
20, rue du Lac  
69003 Lyon

Société publique locale  
au capital de 1829 388 €  
SIRET 423 793 702 00030 RCS Lyon  
TVA INTRA FR 81 423 793 702



La recommandation n° 5 propose que les stipulations conventionnelles existantes entre la Société et la Métropole relatives à la rémunération de la société soient ré examinées avec les services de la Métropole.

Il a été précisé à la Chambre que les forfaits de rémunération sont analysés par les services de la Métropole lors de chaque nouvelle mission confiée, avant d'être présentés en Comité d'Engagement puis au Conseil d'Administration pour délibération et autoriser le Directeur Général de la Société à signer ces avenants entre la Collectivité et la Société.

Pour suivre la proposition de la Chambre, la Société se propose toutefois de faire évoluer les stipulations conventionnelles relatives à la rémunération afin de permettre de refléter l'activité de la société, d'ajuster et d'optimiser en permanence, le niveau de la rémunération appelée chaque année à son activité effective dans le respect des équilibres financiers de la société.

Par ailleurs concernant les observations émises sur les participations, la Société rappelle à la Chambre que l'avis du CNC (Conseil National de la Comptabilité 99-05) stipule bien que l'annexe des comptes annuels doit comporter de manière explicite et pour chaque concession "le montant des participations reçues du concédant comptabilisés en produits depuis le début de la concession ainsi que celui correspondant à l'engagement de couverture des risques de l'opération à terminaison (différence entre la participation globale inscrite dans le compte rendu financier actualisé et le montant des participations comptabilisées)"

Conformément à cet avis comptable, la SPL Lyon Confluence précise dès lors dans son annexe et pour chaque concession, le résultat avant participation d'équilibre, la participation correspondant à l'engagement de couverture des risques de l'opération à terminaison qui correspond à la participation d'équilibre et le résultat de la concession après prise en compte de la participation d'équilibre.

La recommandation n° 6 propose de modifier le guide interne des achats de la Société afin de le rendre plus lisible et de le mettre en conformité avec la réglementation concernant la méthode de computation des achats et la lecture des seuils.

La Société précise à la Chambre qu'elle a engagé une adaptation de son guide des procédures internes en vue d'en clarifier la rédaction qui a pu conduire à un manque de lisibilité concernant, notamment, certains délais et la lecture des seuils et d'apporter les précisions souhaitées sur la méthode de la computation des achats de la Société.

La recommandation n° 7 demande de faire préciser les éléments constitutifs de l'évolution de la masse salariale dans les rapports de gestion.

La société précise à la Chambre que ces éléments ont d'ores et déjà été complétés dans le dernier rapport de gestion au titre de l'exercice 2018, rapport présenté au Conseil d'Administration d'Avril 2019.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée,

Pierre JOUTARD  
Directeur Général  
SPL LYON CONFLUENCE

