REPUBLIQUE FRANCAISE

GRANDLYON
la métropole

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du **10 décembre 2015**

Délibération n° 2015-0918

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 3°

objet : Projet Lyon Part-Dieu - Approbation du traité de concession pour l'opération d'aménagement Part-Dieu Ouest et autorisation de signer le traité de concession avec la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu

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

Rapporteur : Madame la Conseillère David

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : mardi 24 novembre 2015

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : lundi 14 décembre 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, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, MM. George, 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, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, Chabrier, 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. Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gandolfi, Gardon-Chemain, MM. Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Gouverneyre, Grivel, Guilland, Guimet, Hamelin, Havard, Hémon, Mmes Hobert, Iehl, M. Jacquet, Mme Jannot, MM. Jeandin, Kabalo, Lavache, 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, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roche, Roustan, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Tifra, MM. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Veron, Vial, Vincendet.

Absents excusés : M. Bernard (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Belaziz (pouvoir à M. Kabalo), MM. Boudot (pouvoir à M. Casola), Buffet (pouvoir à M. Barret), Denis (pouvoir à Mme Frier), Mme Fautra (pouvoir à M. Rabehi), MM. Fenech (pouvoir à Mme Balas), Forissier (pouvoir à M. Quiniou), Gascon (pouvoir à Mme Corsale), Genin (pouvoir à Mme Pietka), Mme Servien (pouvoir à M. Diamantidis), M. Sturla (pouvoir à M. Lebuhotel).

Conseil du 10 décembre 2015

Délibération n° 2015-0918

commission principale :	urbanisme, habitat, logement et politique de la ville
objet :	**Projet Lyon Part-Dieu - Approbation du traité de concession pour l'opération d'aménagement Part-Dieu Ouest et autorisation de signer le traité de concession avec la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu**
service :	Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 18 novembre 2015, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I° - Rappel des objectifs du Projet Lyon Part-Dieu

Le quartier de Lyon Part-Dieu est le deuxième quartier tertiaire français et son développement, constant depuis de nombreuses années, en fait, aujourd'hui, un quartier de rayonnement métropolitain. Cette dimension nécessite d'engager une nouvelle phase de développement urbain d'une ampleur conforme à ce positionnement.

Sans attendre la mise en œuvre opérationnelle de ce projet, le quartier a d'ores et déjà accueilli ou mis en chantier près de 200 000 m² de surfaces tertiaires ou de logements.

Deux secteurs se sont déjà profondément transformés :

- le secteur autour du parc Nelson Mandela, véritable ilot de verdure, a déjà fait l'objet de l'aménagement de la ligne de tramway T3 et l'arrivée du T4, de la rue Mouton Duvernet et la livraison de l'immeuble Equinox et des Archives départementales du Rhône,

- le secteur Garibaldi / Les Halles avec le réaménagement de la première phase de la rue Garibaldi, permettant de transformer cette ancienne autoroute urbaine en espace public apaisé et accueillant l'ensemble des modes de transports, ainsi que la mise en chantier de la tour Incity.

Ces premiers aménagements symbolisent le dynamisme économique du quartier et la qualité de vie en ville.

Sa position de quartier d'affaires en centre-ville connecté à la gare centrale de l'agglomération fait de la Part-Dieu une porte d'entrée et un espace de redistribution des flux aux différentes échelles spatiales. Une croissance forte de ces flux est attendue dans les années à venir.

Le quartier de la Part-Dieu compte, à ce jour, plus de 2 200 entreprises, 56 000 emplois, 34 millions de visiteurs annuels dans le centre commercial et des grands équipements culturels de référence. Son attractivité économique fait que Lyon Part-Dieu capte, chaque année, 20 à 25 % de la demande placée en matière immobilière. Ces données expriment la vitalité et la performance du quartier, tant pour les entreprises que pour les investisseurs.

Cependant, bien que ce quartier soit situé au cœur de la ville et du 3ème arrondissement de Lyon, la part résidentielle réduite et l'offre de services insuffisante ne permettent pas une qualité urbaine et de services pour les utilisateurs du quartier que sont les résidents, les salariés, les voyageurs, les visiteurs ou actifs, les consommateurs et les entreprises.

Enfin, le quartier, malgré son niveau d'activité et son attractivité, ne bénéficie pas d'une visibilité européenne suffisante et reste perçu comme très fonctionnel, minéral, dont la qualité des espaces publics nécessite une requalification.

Ces constats, non exhaustifs, ont amené la Communauté urbaine de Lyon à engager une nouvelle phase de développement du quartier Lyon Part-Dieu.

Depuis 2010, la Communauté urbaine a engagé des études qui, après différentes étapes, ont permis d'élaborer un document d'orientation sous la forme d'un plan de référence posant les grands objectifs et le programme du projet. Ce projet a fait l'objet d'une procédure de concertation, à titre volontaire, entre septembre 2012 et novembre 2014.

Parallèlement, des études sont conduites pour la réorganisation de la gare et du pôle d'échanges multimodal (PEM) avec l'Etat, la SNCF gares et connexions, Réseau ferré de France (RFF), la Région Rhône-Alpes, le Département du Rhône, le Département de l'Isère, le Syndicat mixte des transports pour le Rhône et l'agglomération lyonnaise (SYTRAL) et la Ville de Lyon. Ces études se mènent concomitamment à celles engagées par l'Etat sur le nœud ferroviaire lyonnais.

Les principaux objectifs du projet portent sur :

- la nécessité de renforcer la capacité d'accueil de la gare et du PEM pour désaturer son fonctionnement actuel, d'une part, et permettre le développement prévisionnel du trafic à l'horizon 2030, d'autre part,
- l'augmentation de l'offre immobilière, conjuguée à la réhabilitation du parc immobilier existant, inadapté aujourd'hui à la demande et aux enjeux énergétiques,
- les aménagements urbains, le développement de logements et les équipements nécessaires au bon fonctionnement et à la qualité de vie, de services et d'usages attendus.

La Communauté urbaine de Lyon a, par délibération du Conseil n° 2013-4333 du 16 décembre 2013, approuvé le principe de la création d'une société publique locale (SPL), la SPL "Lyon Part-Dieu", composée de deux actionnaires : la Communauté urbaine de Lyon, à laquelle s'est substituée la Métropole de Lyon, et la Ville de Lyon, en vue de lui confier la réalisation du Projet Lyon Part-Dieu.

II° - Modalités de mise en œuvre de l'opération d'aménagement Lyon Part-Dieu

L'opération d'aménagement Lyon Part-Dieu recouvre un territoire de 177 hectares dans lequel, eu égard à la complexité technique, juridique et financière du projet et notamment autour du PEM, la Métropole a décidé de recourir à la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC).

Ainsi, la Métropole a décidé de concéder à la SPL la réalisation de l'opération d'aménagement qui comprend deux périmètres :

- le périmètre de la "ZAC Part-Dieu Ouest" (38 hectares), dans lequel la SPL Part-Dieu pourra procéder aux études de réalisation et à la mise en œuvre opérationnelle de la future ZAC Part-Dieu Ouest. Ce périmètre est délimité :

  - au nord : par le cours Lafayette puis le boulevard Eugène Deruelle, entre les voies ferrées à l'est et la rue Garibaldi à l'ouest,
  - au sud : par la rue Paul Bert, entre les voies ferrées à l'est et la rue Garibaldi à l'ouest,
  - à l'est : par les voies ferrées, entre le cours Lafayette et la rue Paul Bert, en incluant l'avenue Georges Pompidou sous les voies jusqu'au croisement avec la rue de la Villette,
  - à l'ouest : par la rue Garibaldi, entre le boulevard Eugène Deruelle et la rue Paul Bert.

  Les ensembles immobiliers suivants sont exclus du périmètre envisagé : le Britannia, la résidence Desaix, la résidence Part-Dieu (dite résidence du Lac) et les immeubles de la Porte sud.

- le périmètre dénommé "hors ZAC" dans la continuité du secteur géographique couvert par la ZAC Part-Dieu Ouest dans lequel des actions d'aménagement nécessaires au territoire du Projet Lyon Part-Dieu seront réalisées.

Par délibération du 3 novembre 2014, la concertation préalable à la création de la ZAC a été ouverte. Dans le cadre de cette concertation, une réunion publique s'est tenue le 10 septembre 2015. La clôture de la concertation est intervenue le 30 octobre 2015.

Par délibération distincte du 10 décembre 2015, le Conseil métropolitain a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Part-Dieu Ouest et la création de la ZAC Part-Dieu Ouest.

Le présent rapport porte sur la concession Lyon Part-Dieu, comprenant le périmètre de la ZAC Part-Dieu et le hors ZAC.

Ce traité de concession, d'une durée de 14 ans, est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Métropole de Lyon. Ainsi, y sont précisées les modalités générales, opérationnelles et financières d'exécution de l'opération Lyon Part-Dieu.

III° - Les missions de l'aménageur

Cette concession devrait permettre à la SPL Lyon Part-Dieu de procéder aux études de réalisation et à la mise en œuvre opérationnelle de la concession Lyon Part Dieu.

Les missions, détaillées dans le traité de concession pour le périmètre de la ZAC Part-Dieu Ouest et pour le "hors ZAC", comprennent notamment :

- la réalisation, suivi et coordination des études programmatiques opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération,
- la réalisation de toutes études stratégiques ou thématiques qui concourent à l'opération,
- l'acquisition de la propriété de l'ensemble des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers compris dans le périmètre de la ZAC et nécessaires à sa mise en œuvre,
- la gestion patrimoniale des biens acquis,
- l'aménagement des sols, dépollution et démolitions éventuelles,
- la réalisation des équipements d'infrastructures ou de superstructures propres à l'opération destinés à être remis à la collectivité concédante ou aux autres collectivités publiques,
- la coordination générale des opérations réalisées par d'autres maîtres d'ouvrages,
- la commercialisation des biens immobiliers bâtis ou non bâtis,
- la négociation, sur le territoire de la ZAC, des conventions de participations qui seront conclues entre la Métropole de Lyon et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès du concessionnaire et dans le hors-ZAC le cas échéant,
- la mission de maintenance des ouvrages,
- les actions de communication, information et concertation,
- les actions d'animation et de développement économique,
- les missions permettant de garantir la cohérence d'ensemble sur le plan urbain, architectural, paysager et environnemental,
- l'assistance de la Métropole dans l'adaptation de son document d'urbanisme.

IV° - Le contenu de l'opération "Lyon Part-Dieu"

a) - <u>Programme prévisionnel de constructions</u>

Dans le périmètre de "la ZAC Part-Dieu Ouest", la présente concession permet à l'aménageur, dans le cadre de ses missions, de développer un programme prévisionnel de constructions d'environ 540 000 mètres carrés de Surface de plancher (SDP) répartis de la manière suivante :

- 105 000 mètres carrés de SDP environ de logements, dont :
    - 25 % de logements en locatif social,
    - 15 % de logements intermédiaires,
    - 60 % de logements en accession libre,
- 350 000 mètres carrés de SDP environ de tertiaires (bureaux, activités, tertiaire innovant),
- 85 000 mètres carrés de SDP environ de commerces/services/hôtels.

Ce programme prévisionnel de constructions sera accompagné d'aménagements d'espaces publics et d'équipements publics.

Dans le périmètre "Hors-ZAC", des opérations de constructions en diffus pourront être réalisés mais ces opérations ne sont à ce jour pas connues.

b) - <u>Programme d'équipements publics (PEP) de l'opération Lyon Part-Dieu</u>

Il comprend :

- concernant la ZAC Part-Dieu Ouest :

    - le PEP infrastructures de la ZAC Part-Dieu Ouest avec l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres, d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la concession. Ce PEP comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Le montant du PEP infrastructures de la ZAC est estimé à 228 428 775 € TTC.

- le PEP superstructures (crèche et extension groupe scolaire) de la ZAC pour un montant estimé à 9 710 731 € TTC

Le PEP de la ZAC Part-Dieu Ouest sera approuvé sous sa forme définitive à l'issue des études de réalisation qui sont d'ores et déjà engagées.

- concernant le secteur "hors ZAC", le PEP "hors ZAC" avec, pour l'essentiel, des ouvrages et des équipements d'infrastructures de dimension d'agglomération pour accompagner la mutation urbaine de ce secteur situé dans la continuité du secteur géographique couvert par la ZAC Lyon Part-Dieu Ouest :

- place de Francfort tranches 1 et 2,
- rue Flandin nord et sud,
- rue Mazenod,
- rue Philip,
- rue Deruelle,
- Esplanade Mandela,
- carrefour Paul Bert/Villette/Flandin/Lacassagne.

Ce PEP "hors ZAC" est estimé à 45 295 584 € TTC.

Au total, le PEP infrastructures de la concession est estimé à 273 724 359 € TTC.

Le projet de PEP de la concession est détaillé en annexe du traité de concession dans un tableau qui détermine notamment la liste des équipements, la répartition du financement entre l'aménageur, le concédant et les autres collectivités, ainsi que les modalités futures de gestion.

V° - Le financement de l'opération

Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération sont en partie couvertes par les produits à provenir des cessions ou des concessions d'usages et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis ainsi que par des participations dues par les constructeurs d'immeubles et par des participations des collectivités et des produits financiers.

Dans la ZAC, le montant de la participation à verser par chaque constructeur sera fixé au regard du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers et habitants de celle-ci, dans le respect de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme.

Dans le « hors ZAC », l'aménageur peut, le cas échéant, recevoir directement avec l'accord de la collectivité toute autre versement correspondant au versement d'une participation à la réalisation des équipements publics prévue par le code de l'urbanisme (convention de projet urbain partenarial par exemple).

VI° - Les engagements financiers de la Métropole

Le bilan prévisionnel de la concession (ZAC Part-Dieu Ouest et hors ZAC) est estimé à 472 474 786 € HT en dépenses et en recettes.

Ainsi, en fonction du bilan financier prévisionnel, les recettes de l'opération sont assurées, d'une part, par la cession des charges foncières estimées à 128 500 000 € HT et des participations des constructeurs pour un montant de 56 888 120 € et, d'autre part, via :

- la participation d'équilibre des "collectivités" affectée à l'équilibre de l'opération d'un montant de 131 778 877 € sur une durée de 14 ans, soit 9 412 777 € par an. Sur la base d'une répartition 90 % Métropole et 10 % Ville de Lyon, la part Métropole s'élèverait à 118 600 989 €, soit 8 471 499 € par an dont 107 827 732 € pour le périmètre ZAC et 10 773 257 € pour le hors ZAC.

Cette participation fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur le bilan prévisionnel.

- la participation affectée à la remise à titre onéreux d'équipements publics en budget d'investissement d'un montant de 186 369 347 € TTC (hors foncier remis à l'euro symbolique par l'aménageur au titre de la participation de l'opération à la réalisation de ces équipements) dont 144 379 912 € TTC pour le périmètre ZAC et 41 989 435 € TTC pour le hors ZAC.

Le montant global de participation des collectivités s'élève à 318 148 224 €.

Par ailleurs, la Métropole apporte à l'opération une participation sous la forme d'un apport en nature. Il s'agit d'un terrain non bâti, d'environ 7 842 mètres carrés, estimé à 24 500 000 € (valeur 2011). Il est prévu qu'il soit cédé à l'opération à l'euro symbolique ;

Vu ledit dossier ;

Vu les articles L 300-4 et L 300-5 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2013-4333 du Conseil de la Communauté urbaine de Lyon du 16 décembre 2013 relative à la création de la SPL Lyon Part-Dieu ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le mode de réalisation de l'opération "Lyon Part-Dieu" sous forme de concession d'aménagement,

b) - le traité de concession à conclure avec la Société public locale (SPL) Lyon Part-Dieu pour la réalisation de l'opération,

c) - le versement, par la Métropole de Lyon, de la participation d'équilibre prévisionnelle fixée à un montant de 118 600 989 €, soit 8 471 499 € par an à compter de l'année 2016 pour une durée de 14 ans en section de fonctionnement,

d) - la participation affectée à la remise à titre onéreux d'équipements publics par l'aménageur à la Métropole de Lyon, pour un montant de 186 369 347 € TTC au budget principal en section d'investissement.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ledit traité de concession.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 14 décembre 2015.