REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU RHÔNE

GRANDLYON
communauté urbaine

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

# DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **12 novembre 2012**

Délibération n° 2012-3365

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 2°

objet : Lyon Confluence - Approbation de la réalisation de la ZAC Lyon Confluence 2° phase - Projet de programme des équipements publics - Modalités prévisionnelles de financement de l'opération - Avenant n° 1 à la concession côté Rhône - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

**Rapporteur :** Monsieur Buna

**Président :** Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 2 novembre 2012

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 14 novembre 2012

*Présents :* MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, MM. Buna, Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mmes Bocquet, Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Nissanian, Ollivier, Mmes Palleja, Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Réale, Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rudigoz, Sangalli, Schuk, Serres, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Touleron, Touraine, Turcas, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yérémian.

*Absents excusés :* Mme Guillemot (pouvoir à M. Longueval), MM. Bolliet (pouvoir à M. Flaconnèche), Braillard (pouvoir à Mme Frih), Deschamps (pouvoir à Mme Dubos), Havard (pouvoir à Mme Dagorne), Kabalo (pouvoir à M. Nissanian), Léonard (pouvoir à M. Buffet), Muet (pouvoir à M. Lebuhotel), Mme Revel (pouvoir à Mme Roger-Dalbert), M. Rousseau (pouvoir à M. Suchet), Mme Tifra (pouvoir à M. Llung), M. Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. Lambert).

***Conseil de communauté du 12 novembre 2012***

***Délibération n° 2012-3365***

| | |
|---|---|
| commission principale : | urbanisme |
| commune (s) : | Lyon 2° |
| objet : | **Lyon Confluence - Approbation de la réalisation de la ZAC Lyon Confluence 2° phase - Projet de programme des équipements publics - Modalités prévisionnelles de financement de l'opération - Avenant n° 1 à la concession côté Rhône - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme** |
| service : | Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement |

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 24 octobre 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le présent rapport concerne la proposition d'approbation du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Lyon Confluence 2° Phase, son projet de programme des équipements publics (PEP) et ses modalités prévisionnelles de financement.

**1° - Contexte et objectifs de l'opération**

La partie sud de la Presqu'île constitue, aujourd'hui, un territoire d'exception pour l'extension du centre-ville et le rayonnement de l'agglomération lyonnaise. Inscrit dans la continuité naturelle de l'hyper-centre, au contact du tissu urbain existant, dans un cadre paysager d'exception, le quartier de la Confluence représente une entrée majestueuse de la ville et offre un fort potentiel pour son développement.

Le projet Lyon Confluence poursuit depuis 1999 les 4 objectifs essentiels suivants :

- construire un morceau de ville dans lequel chacun aimerait vivre, travailler et se détendre,
- organiser une vie urbaine en harmonie avec le patrimoine fluvial et paysager,
- étendre la centralité lyonnaise historique à toute la Presqu'île en liaison et en complémentarité avec Gerland ainsi que les Communes du sud-ouest,
- intégrer ce nouveau morceau de ville dans l'agglomération, notamment avec des évolutions sensibles du réseau routier, ferroviaire et de transports en commun.

La première phase du projet Lyon Confluence est en cours de réalisation sur les emprises foncières qui se sont libérées prioritairement côté Saône. Le déclassement du site du marché d'intérêt national (MIN) prononcé par arrêté préfectoral le 7 décembre 2006, et sa libération effective en janvier 2009, ont permis d'approfondir la réflexion sur l'aménagement d'une deuxième phase.

A l'issue de la concertation préalable ouverte par délibérations n° 2007-4218 et n° 2007-4322 des 9 juillet et 10 septembre 2007, puis poursuivie par délibération n° 2008-0296 du 24 septembre 2008, le Conseil de communauté en a tiré le bilan par délibération n° 2010-1620 du 28 juin 2010. A la même date, le Conseil de communauté a créé la ZAC Lyon Confluence 2° phase, par délibération n° 2010-1621.

Enfin, par délibération n° 2012-3111 du 25 juin 2012, le Conseil de communauté a approuvé la révision simplifiée n° 9 du plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté urbaine.

La ZAC d'une superficie de 35 hectares constitue la 2° phase opérationnelle du projet urbain global.

**2° - Objectifs du projet et principes d'aménagement**

Ce projet Lyon Confluence 2° phase s'inscrit dans l'objectif de répondre à l'ambition de créer dans ce secteur sud de la Presqu'île, un quartier à caractère de centre-ville constitué d'un tissu urbain contemporain, diversifié, intense et attractif, ouvert sur un système d'espaces publics d'agrément, de loisirs et de détente.

Pour répondre aux objectifs retenus par la collectivité après concertation, le projet urbain s'organise autour de 3 éléments constitutifs :

- le quartier du marché qui prolonge la ville dense au sud de la rue Casimir Perier en s'attachant à mailler la ville avec les quartiers existants par le prolongement de la trame viaire,

- le champ qui propose une morphologie urbaine plus ouverte qui s'appuie sur des bâtiments existants à réhabiliter et se développe au cœur d'une végétalisation forte qui unifie espaces publics et privés,

- la transversale, nouveau lien qui traverse la confluence d'est en ouest en franchissant cours d'eau et voies ferrées pour relier les divers quartiers de la ville.

Cette composition urbaine permet ainsi d'accueillir :

- un tissu urbain mixte : logements, activités, commerces, services et équipements dans une morphologie urbaine dense et acceptant des hauteurs de bâti diversifiées, exceptionnellement, de très grandes hauteurs, qui permet le renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle dans le quartier tout en ménageant des espaces libres fortement végétalisés,

- la reconversion d'une partie des bâtiments du MIN intégrée au tissu urbain,

- des programmes à dominante innovation et créativité au sein de halles réhabilitées ou de bâtiments neufs dans le champ,

- un maillage de voiries et d'espaces publics conviviaux à différentes échelles : le champ, les passages publics, les places et les placettes et dont la composition favorise le développement de la ville "marchable" en relation avec les quartiers adjacents,

- un plan des déplacements, intégrant des circulations modes doux et des dispositions de stationnement qui visent à maîtriser la présence de la voiture dans le quartier,

- la requalification du quai Perrache, vitrine du projet sur le Rhône, qui doit rechercher un abaissement des nuisances sonores pour le quartier et la valorisation des berges dans un principe de préservation de leur aspect naturel.

Ce développement urbain est accompagné par le prolongement de la ligne T1 du tramway jusqu'à la station de métro Debourg, qui renforcera la desserte en transports en commun du site. A terme, le pont des Girondins permettra de relier Gerland et la Confluence.

**3° - Programme global de construction**

Le programme global prévisionnel des constructions hors équipements publics prévoit la réalisation de 420 000 mètres carrés constructibles répartis de la manière suivante :

- 138 500 mètres carrés de logements, soit environ 1 700 logements se répartissant de la manière suivante :

  . 25 % de logements sociaux,
  . 15 % de logements intermédiaires (prêt locatif social -PLS-, accession sociale),
  . 10 % de logements à prix maîtrisés,

- 229 100 mètres carrés de tertiaire,

- 16 800 mètres carrés de commerces et d'activités,

- 35 600 mètres carrés d'équipements publics.

**4° - Projet de programme des équipements publics (PEP)**

Un traité de concession d'aménagement a été approuvé par délibération n° 2010-1675 du Conseil de Communauté du 6 septembre 2010, confiant à la Société publique locale d'aménagement (SPLA) Lyon Confluence la poursuite des études de réalisations et la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC Lyon Confluence 2° phase.

La poursuite des études de réalisation de la ZAC permet, aujourd'hui, de proposer un projet de PEP répondant aux besoins d'une population nouvelle.

Le projet de PEP est décomposé en équipements primaires répondant aux besoins plus larges du quartier et de l'agglomération, et en équipements secondaires répondant aux besoins des futurs habitants de la ZAC. Les premiers sont financés essentiellement par les collectivités compétentes et, en partie, par l'opération, les seconds sont mis à la charge de l'opération.

Ce projet de PEP comprend :

- le programme des équipements primaires d'infrastructure :

Le dévoiement du collecteur d'assainissement de la rue Montrochet, la création d'un réseau de chaleur desservant l'ensemble de la Confluence, la construction d'un passage sous-ferroviaire entre le cours Charlemagne et le sud du Port Rambaud.

Le montant estimé pour la réalisation de ces équipements primaires d'infrastructure s'élève à 30 100 000 € HT, soit 35 999 600 € TTC au taux de TVA en vigueur.

Pour mémoire, le passage sous ferroviaire sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de Réseau ferré de France (RFF), financé par la Communauté urbaine et l'opération. La réalisation et les modalités de financement seront établies par voie de convention entre la Communauté urbaine et RFF,

- le programme des équipements primaires de superstructure :

La création de locaux associatifs et culturels, la construction de locaux techniques mutualisés pour les services de la Ville de Lyon et de la Communauté urbaine, et la construction d'un gymnase.

Le montant estimé pour la réalisation de ces équipements primaires de superstructure s'élève à 30 381 000 € HT, soit 36 335 000 € TTC.

Les locaux associatifs et les locaux techniques pour les services urbains seront réalisés en co-maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine et de la Ville de Lyon. Le gymnase sera réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Lyon (foncier apporté par l'opération),

- le programme des équipements secondaires d'infrastructure :

La création de deux parkings mutualisés d'une capacité de 990 places chacun, l'aménagement de la place centrale et de la place Casimir Perier, la requalification du quai Perrache, la création des voiries secondaires et réseaux du futur quartier y compris passages publics entre les îlots, l'aménagement des espaces publics du Champ, la réalisation d'aires de jeux et d'infrastructures de vidéo protection, ainsi que l'installation de 4 sanitaires publics.

Le montant estimé au bilan prévisionnel pour la réalisation de ces équipements secondaires d'infrastructure s'élève à 149 819 000 € HT soit 179 184 000 € TTC.

La Ville de Lyon prend à sa charge la pose de 4 équipements sanitaires, ainsi que la fourniture et la pose de caméras de vidéo-protection.

- le programme des équipements secondaires de superstructure :

La construction d'un groupe scolaire de 15 classes (dont 9 sont générées par les besoins de l'opération), la création d'une structure d'accueil de jeunes enfants de 45 berceaux et la construction de 2 salles multisports dans la halle aux fleurs réhabilitée.

Le montant estimé au bilan prévisionnel pour la réalisation de ces équipements secondaires de superstructure s'élève à 21 577 000 € HT, soit 25 806 000 € TTC.

La Ville de Lyon réalisera sous sa maîtrise d'ouvrage le groupe scolaire de 15 classes incluant un gymnase, ainsi que la rénovation de la halle aux fleurs pour la création des 2 salles multisports. L'aménagement intérieur du groupe scolaire et de la structure d'accueil de jeunes enfants sera pris en charge par la Ville de Lyon.

Les 2 parkings mutualisés sous les îlots A1 et D1 seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Société publique locale d'aménagement (SPLA) qui en assumera la gestion jusqu'à la remise de ces équipements à la Communauté urbaine de Lyon.

En outre, cette opération s'appuiera sur la réalisation conjointe hors PEP d'ouvrages et d'équipements de dimension d'agglomération :

- l'aménagement du prolongement du tramway T1 sur le cours Charlemagne de la station Montrochet jusqu'au métro B à Debourg, *via* le pont Raymond Barre,
- la construction du pont des Girondins qui reliera le futur quartier et la rive gauche du Rhône,
- l'implantation de la Maison de la danse sur un site positionné de part et d'autre de la transversale ;

et à plus long terme :

- l'aménagement d'une halte ferroviaire,
- la construction de 2 passerelles modes doux au-dessus du Rhône et de la Saône et de pontons sur le Rhône.

Le descriptif des équipements mentionnés et leur financement sont détaillés dans le dossier de réalisation.

Les espaces publics réalisés seront incorporés dans le domaine public de chacune des collectivités concernées.

Conformément à l'article R 311-8 du code de l'urbanisme, ce projet de PEP fera l'objet d'une approbation définitive ultérieurement.

**5° - Fiscalité et bilan financier prévisionnel**

Il est rappelé que les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement. Aussi, afin que les propriétaires qui n'acquièrent pas leur terrain de l'aménageur participent au financement des équipements publics, il est prévu selon l'article L 311-4 du code de l'urbanisme qu'ils signent avec la Communauté urbaine une convention de participation.

Les montants de participations sont fixés aux montants suivants (en valeur T2 2012) :

| | |
|---|---|
| - bureau/service : | 321 € HT par mètre carré de surface plancher, |
| - commerce, activité artisanale et culturelle : | 130 € HT par mètre carré de surface plancher, |
| - logement libre : | 270 € HT par mètre carré de surface plancher, |
| - logement intermédiaire : | 130 € HT par mètre carré de surface plancher, |
| - logement social : | 70 € HT par mètre carré de surface plancher. |

Ces montants sont actualisables suivant les modalités définies dans chacune des conventions, établit selon le modèle type de convention joint à la présente délibération. Les participations pourront être directement perçues par l'aménageur.

Le nouveau bilan financier prévisionnel de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 309 543 000 € HT moyennant une participation financière de la Communauté urbaine et de la Ville de Lyon.

Le bilan de l'opération inclut, entre autres :

- la participation prévisionnelle de la Communauté urbaine qui s'établit désormais à 62 954 000 € hors champ d'application de la TVA,

- la participation prévisionnelle de la Ville de Lyon à hauteur de 6 995 000 € hors champ d'application de la TVA,

- le rachat à l'opération par la Communauté urbaine de divers équipements publics secondaires d'infrastructure réalisés par l'aménageur, pour un montant total de 66 549 048 € HT, soit 79 592 661 € TTC. Il s'agit des équipements suivants :

. quai Perrache réhabilité,
. place Centrale,
. place Casimir Perier,
. 2 parkings mutualisés de 990 places chacun sur les îlots A1 et D1.

Le nouveau bilan financier de l'opération s'établit comme suit :

| Dépenses | Montant (en K€ HT) | Recettes | Montant (en K€ HT) |
|---|---|---|---|
| études | 14 532 | cessions de charges foncières | 157 465 |
| acquisitions foncières | 40 521 | recettes patrimoniales (recettes parking provisoire et vente de concession longue durée dans les parkings A1 et D1) | 15 330 |
| travaux et gestion patrimoniale | 200 093 | rachats d'ouvrages (remises onéreuses) | 66 549 |
| rémunération Société publique locale (SPLA) Lyon Confluence | 33 021 | participation d'équilibre Communauté urbaine | 62 954 |
| communication - concertation | 7 500 | participation d'équilibre Ville de Lyon | 6 995 |
| charges financières | 13 876 | produits financiers | 250 |
| **Total** | **309 543** | **Total** | **309 543** |

Un avenant n° 1 à la concession d'aménagement 2 côté Rhône intégrant ces modalités prévisionnelles de financement de l'opération, modifiera en conséquence le montant de la participation financière de la Communauté urbaine et de la Ville de Lyon ainsi que l'échéancier prévisionnel de leur versement.

Certaines acquisitions foncières sont réalisées directement par les services de la Communauté urbaine, en anticipation d'un rachat par l'opération (42, quai Perrache, France machines à coudre) ou pour le compte de la Communauté urbaine (terrains RFF et local syndical pour l'assiette foncière du projet de locaux techniques mutualisés). Une individualisation d'autorisation de programme dédiée à ces acquisitions foncières (incluant les frais notariés, les indemnités d'éviction et de relogement) à hauteur de 7 277 701 € TTC est également à prévoir. Pour mémoire, les assiettes foncières libérées du 42, quai Perrache et de France machines à coudre seront rachetées par l'opération en vue d'être aménagées, pour un montant de 4 550 000 € TTC.

En vue de la réalisation des travaux du dévoiement du collecteur à l'horizon 2016, il est nécessaire d'engager en 2013 les études techniques préalables (études géotechniques, étude de pollution des sols, levés topographiques, sondages et détection radar des réseaux et la coordination santé, protection, sécurité -SPS-), pour un montant de 301 960 € TTC.

Il convient de préciser que la Communauté urbaine garantira les emprunts contractés par la SPL Lyon Confluence nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le Conseil municipal de Lyon a délibéré favorablement sur le projet de PEP qui concerne la Ville de Lyon lors de sa séance du 17 septembre 2012.

Une individualisation d'autorisation de programme sera proposée en 2013 pour le financement des acquisitions foncières et pour les études techniques du collecteur ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

**DELIBERE**

**1° - Approuve** le dossier de réalisation de la ZAC Lyon Confluence 2° phase à Lyon 2°, et notamment son projet de programme des équipements publics et ses modalités prévisionnelles de financement, prévoyant un bilan prévisionnel évalué à 309 543 000 € HT en dépenses et en recettes.

**2° - Accepte** le principe d'une incorporation dans le domaine public des espaces publics et des voiries futurs relevant de la compétence de la Communauté urbaine de Lyon.

**3° - Accepte** le principe d'une remise par l'aménageur à la Communauté urbaine, à titre onéreux, des équipements publics secondaires suivants et de leur assiette foncière :

- quai Perrache,

- place centrale (hors parvis de l'hôtel de Région),

- place Casimir Perier,

- 2 parkings mutualisés sur les îlots A1 et D1,

pour un montant total de 66 549 048 € HT, soit 79 592 661 € TTC.

**4° - Accepte** le principe du financement des équipements publics primaires suivants :

- dévoiement du collecteur Montrochet,

- création d'un réseau de chaleur,

- participation au passage sous-ferroviaire entre le cours Charlemagne et le sud du port Rambaud,

- réhabilitation du bâtiment porche pour la création de locaux associatifs et culturels,

- création de locaux techniques mutualisés pour les services urbains,

pour un montant total de 34 668 000 € HT soit 41 462 928 € TTC après déduction des subventions et participations de l'opération d'aménagement et de la Ville de Lyon.

**5° - Approuve** l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement Lyon Confluence 2 Côté Rhône, intégrant les nouvelles modalités prévisionnelles de financement de l'opération à passer entre la Communauté urbaine de Lyon et l'aménageur.

**6° - Approuve** la convention type fixant les conditions de participation financière des constructeurs au coût des équipements de la ZAC Lyon Confluence 2° phase et précise que les participations seront versées directement à l'aménageur.

**7° - Autorise** monsieur le Président à signer ledit avenant et ladite convention.

**8° - Accepte** le versement par la Communauté urbaine de la participation d'équilibre prévisionnelle fixée à 62 954 100 € HT, selon l'échéancier suivant :

- 24 894 000 € HT déjà versés,

- 7 020 000 € HT en 2013,

- 7 020 000 € HT en 2014,

- 7 020 000 € HT en 2015,

- 7 020 000 € HT en 2016,

- 7 020 000 € HT en 2017,

- 2 960 100 € HT en 2018.

**9° - La dépense** correspondante sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - section de fonctionnement - exercices 2012 et suivants - compte 65738 - fonction 824 - opération n° 0P06O2299.

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

**Reçu au contrôle de légalité le : 14 novembre 2012.**