



GRANDLYON
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Séance du **6 septembre 2010**

Délibération n° 2010-1675

commission principale : **urbanisme**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : **Lyon 2°**

objet : **Lyon-Confluence 2 côté Rhône - Autorisation de signer le traité de concession avec la SPLA Lyon-Confluence**

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

Rapporteur : Monsieur David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 155

Date de convocation du Conseil : 27 août 2010

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 8 septembre 2010

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, M. Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoïn, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benlkadi, M. Bernard B, Mmes Bocquet, Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Broliquier, Buffet, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Gignoux, Gillet, Goux, Grivel, Guimet, Havard, Huguet, Imbert Y, Imbert A, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Lévêque, Mme Levy, MM. Lung, Longueval, Louis, Lyonnet, Millet, Morales, Nissanian, Ollivier, Mmes Palleja, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mme Pierron, MM. Pili, Pillon, Plazzi, Réale, Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rudigoz, Sangalli, Serres, Sturla, Suchet, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, M. Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : Mme Elmalan (pouvoir à M. Plazzi), MM. Passi (pouvoir à M. Réale), Bernard R (pouvoir à Mme Gelas), Assi (pouvoir à M. Calvel), Chabert (pouvoir à M. Gignoux), Fleury (pouvoir à M. Galliano), Gléréan (pouvoir à M. Suchet), Mme Hamdiken-Ledesert (pouvoir à M. Nissanian), MM. Lambert (pouvoir à Mme David M.), Meunier (pouvoir à M. Forissier), Muet (pouvoir à M. Kabalo), Mme Pesson (pouvoir à M. Lebuhotel), M. Quiniou (pouvoir à Mme Bocquet), Mme Revel (pouvoir à M. Léonard), MM. Rousseau (pouvoir à M. Vergiat), Terrot (pouvoir à M. Gentilini), Turcas (pouvoir à M. Buffet), Vaté (pouvoir à M. Cochet).

Absents non excusés : MM. Rivalta, Braillard, Dumas, Mme Ghemri, MM. Giordano, Pillonel.

Séance publique du 6 septembre 2010

Délibération n° 2010-1675

commission principale : urbanisme

objet : **Lyon-Confluence 2 côté Rhône - Autorisation de signer le traité de concession avec la SPLA Lyon-Confluence**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 13 juillet 2010, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

1° - Rappel du contexte

Par délibération n°1999-4638 du 25 octobre 1999, la communauté urbaine de Lyon a approuvé une convention de concession passée avec la société Lyon-Confluence, alors constituée sous forme de société d'économie mixte (SEM) locale, pour confier l'étude et la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée "Lyon-Confluence" sur un périmètre élargi délimité au nord, par la place Carnot et le cours de Verdun, au sud et à l'ouest par la limite communale, à l'est par la limite d'arrondissement.

Cette convention a donné lieu à trois avenants : un avenant n° 1 approuvé par la délibération du Conseil n° 2002-0537 du 26 avril 2002 ; un avenant n° 2 approuvé par la délibération du Conseil n° 2003-1110 du 7 avril 2003, transformant cette convention de concession en convention publique d'aménagement (CPA) et confiant à la SEM Lyon-Confluence la réalisation de la première phase opérationnelle de l'opération sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dénommée "ZAC Lyon confluence 1ère Phase" ; un avenant n° 3 approuvé par la délibération du Conseil n° 2004-1861 du 10 mai 2004, approuvant l'évolution des modalités prévisionnelles de financement de l'opération et de la participation de la collectivité ainsi que la modification n° 1 du dossier de réalisation de la ZAC Lyon-Confluence 1ère Phase.

Par délibération n° 2010-1621 du 28 juin 2010, la communauté urbaine de Lyon a décidé la création d'une deuxième ZAC dénommée "ZAC Lyon-Confluence 2ème Phase", essentiellement située sur l'ancien périmètre du marché d'intérêt national (MIN).

L'avancement des études menées sur l'ensemble de l'opération, l'évolution de l'opération et de la réglementation depuis l'origine de l'opération globale Lyon-Confluence ainsi que la création d'une société publique locale d'aménagement (SPLA), ont conduit les parties à revoir le cadre contractuel initial.

Par délibération distincte, la Communauté urbaine a décidé d'approuver un nouveau cadre juridique pour la poursuite de l'opération Lyon-Confluence, dans le cadre de deux nouvelles concessions d'aménagement et d'approuver un protocole de résiliation de la concession initiale avec la SPLA Lyon-Confluence, étant précisé que, conformément à l'article L 300-5-2 du code de l'urbanisme et au régime juridique propre des SPLA, la désignation de la SPLA Lyon Confluence comme aménageur n'est pas subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de publicité préalable et de mise en concurrence.

Le présent projet de délibération porte sur la concession 2 côté Rhône comprenant le périmètre de la ZAC Lyon Confluence 2^{ème} phase et le quartier Perrache Sainte Blandine.

Ce traité de concession, d'une durée de 15 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 Communauté urbaine. Ainsi, y sont précisées les modalités générales, opérationnelles et financières d'exécution de l'opération.

2° - Les missions de l'aménageur

Cette concession devrait permettre à la SPLA Lyon Confluence de procéder aux études de réalisation de la ZAC Lyon confluence 2ème Phase et du quartier Perrache Sainte Blandine, ainsi que la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC Lyon Confluence 2^{ème} phase.

Les missions, détaillées dans le traité de concession, comprennent notamment :

- les missions d'études urbaines programmatique et opérationnelles :
 - a) - Pour le quartier Perrache-Sainte-Blandine :
 - . les études urbaines, foncières et techniques permettant la confirmation du projet de programme,
 - . les études afférentes aux procédures administratives nécessaires à la réalisation de l'opération,
 - b) - Pour la ZAC Lyon confluence 2^{ème} phase :
 - . les études nécessaires à la réalisation de l'opération permettant l'élaboration du dossier de réalisation et la révision simplifiée du plan local d'urbanisme, notamment les études urbaines, foncières, commerciales et opérationnelles,
- les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer, avant tout engagement, toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants,
- la réalisation de l'ensemble des études, des tâches de gestion et de coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération et assurer en tout temps une complète information de la collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération,
- l'acquisition de la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, de l'ensemble des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers compris dans le périmètre de la concession et nécessaires à sa mise en œuvre. Pour les acquisitions amiables en dehors du périmètre de la ZAC, mais nécessaire à sa réalisation, l'aménageur doit recueillir l'accord formel et préalable de la Communauté urbaine,
- la mission de veille foncière et d'études des opportunités foncières, spécifiquement sur le quartier Perrache - Sainte Blandine,
- la gestion des biens acquis et, le cas échéant, le relogement des occupants de bonne foi,
- la gestion patrimoniale des biens acquis,
- l'aménagement des sols, dépollution des terrains industriels, 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 des travaux réalisés par d'autres maîtres d'ouvrages,
- la commercialisation des biens immobiliers bâtis ou non bâtis,
- la négociation, sur le territoire de la ZAC Lyon confluence 2^{ème} phase, des conventions de participation qui seront conclues entre la Communauté urbaine et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès du concessionnaire,
- la mission de maintenance des ouvrages,
- les actions de communication et concertation.

3° - Le contenu de l'opération "Lyon Confluence 2 Côté Rhône"

a) - La ZAC "Lyon Confluence 2ème Phase" ou encore "ZAC II"

Le conseil de Communauté a approuvé, par délibération du 28 juin 2010, la création de la ZAC Lyon Confluence 2ème Phase, qui s'étend sur un périmètre de 35 hectares, essentiellement située sur l'ancien territoire du MIN.

La présente concession permet à l'aménageur, dans le cadre de ses missions, de développer à l'intérieur du périmètre de la ZAC Lyon Confluence 2ème Phase, un programme de construction d'environ 420 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) ainsi réparti :

- 171 500 mètres carrés de SHON environ de logements, répartis entre :
 - . 30 % de logements sociaux,
 - . 20 % de logements intermédiaires,
 - . 50 % de logements libres,

- 206 500 mètres carrés de SHON environ de tertiaires (bureaux, activités, tertiaire innovant),
- 16 800 mètres carrés de SHON environ de commerces/activités aux rez de chaussée,
- 25 200 mètres carrés de SHON environ d'équipements publics de superstructure.

b) - Le secteur Perrache-Sainte Blandine

Par ailleurs et simultanément afin de respecter l'unité de l'aménagement à mener sur le reste de la presqu'île, la Communauté a décidé de poursuivre la mise en œuvre des actions d'aménagement nécessaires à l'aménagement du quartier Perrache - Sainte Blandine en accompagnant la mutation urbaine de ce secteur situé dans la continuité du secteur géographique couvert par la ZAC Lyon-Confluence 2ème Phase.

Les actions d'aménagement correspondantes comprennent, pour l'essentiel, outre des études urbaines, foncières, commerciales et opérationnelles visant à accompagner un programme de construction estimé à environ 120 000 mètres carrés de SHON, l'étude, la réalisation, le renforcement, le redéploiement des équipements publics nécessaires à la viabilisation du renouvellement urbain de ce secteur.

c) - Le projet de programme global de travaux et d'équipements publics (PEP)

Le projet de programme global de travaux et d'équipements publics concernant la ZAC Lyon Confluence 2ème Phase et le quartier Perrache - Sainte Blandine, réalisés dans le cadre de cette concession, 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 l'opération.

Il 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.

Concernant la ZAC Lyon Confluence 2ème Phase, le PEP de la ZAC est décomposé en équipements primaires répondant aux besoins plus larges du quartier 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 :

La réalisation d'un passage sous ferroviaire, la construction d'une passerelle ferroviaire de franchissement, un aménagement du carrefour Pasteur, les aménagements des Berges du Rhône, l'aménagement du cours Charlemagne en accompagnement du tramway, la mise en séparatif et rejet en Saône des eaux pluviales, un réseau de chaleur et la construction de deux parkings publics de 600 places chacun.

Le montant estimé au bilan prévisionnel pour la réalisation de ces équipements primaires d'infrastructures s'élève à 47 960 K€ HT soit 57 360 K€ TTC.

- le programme des équipements primaires de superstructure :

Un équipement social et jeune, des locaux techniques pour la Communauté urbaine et la réhabilitation de locaux existants pour le service espaces verts de la Ville de Lyon.

Le montant estimé au bilan prévisionnel pour la réalisation de ces équipements primaires de superstructures s'élève à 2 600 K€ HT soit 3 110 K€ TTC.

- le programme des équipements secondaires d'infrastructure :

L'aménagement de la desserte provisoire de l'Hôtel de région, la requalification du quai Perrache, la réalisation des voies et réseaux des voies de "quartier" et du "champ", la réalisation des voies intérieures des îlots, l'aménagement de la place centrale (hors parvis), l'aménagement de la place Casimir Perrier, l'aménagement du parc Ouest de Charlemagne, l'atterrissage du pont des Girondins, l'aménagement Charlemagne « pied des tours » et les travaux HTA (hors ZAC).

Le montant estimé au-bilan prévisionnel pour la réalisation de ces équipements secondaires d'infrastructure s'élève à 54 876 K€ HT, soit 65 632 K€ TTC (hors foncier).

- le programme des équipements secondaires de superstructure :

Un groupe scolaire de 14 classes et une crèche sans relais d'assistante maternelle (40 à 45 berceaux).

Le montant estimé au bilan prévisionnel pour la réalisation de ces équipements secondaires de superstructure s'élève à 15 600 K€ HT, soit 18 658 K€ TTC.

Le PEP sera approuvé sous sa forme définitive à l'issue des études de réalisation qui vont être engagées et à la révision simplifiée du PLU.

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,

- la construction d'un pont reliant le futur quartier à la rive gauche du Rhône,

- l'aménagement d'une halte ferroviaire,

- la construction de deux passerelles modes doux au-dessus du Rhône et de la Saône et de pontons sur le Rhône.

4° - Les engagements financiers de la Communauté urbaine

Sur la base des modalités prévues dans le protocole de résiliation de la concession initiale et au vu de l'état d'avancement des études pré-opérationnelles, le bilan financier prévisionnel de l'opération Lyon-Confluence 2 côté Rhône, annexé au traité de concession, est équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 220 915 K€ HT et s'établit comme suit :

Dépenses prévisionnelles (Montant en K€ HT)	Total	Recettes prévisionnelles (Montant en K€ HT)	Total
Etudes	12 969	Cessions de charges foncières	136 907
Foncier	40 656	Recettes patrimoniales bâtiments MIN	4 759
Travaux	111 386	Participation collectivités	71 408
Gestion patrimoniale	7 218	<i>Dont Participation Communauté urbaine</i>	64 413
Rémunération de l'aménageur	26 904	<i>Dont Participation Ville de Lyon</i>	6 995
Communication-concertation	5 580	Remise onéreuse	7 596
Charges financières	16 202	Divers	246
Total dépenses	220 915	Total recettes	220 915

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 136 907 K€ HT et, d'autre part, via :

- une participation d'équilibre des collectivités, affectée au déficit de l'opération, d'un montant de 71 408 K€ comprenant :

. une part affectée à l'équilibre de la ZAC Lyon Confluence 2^{ème} phase pour un montant de 69 949 K€ répartie pour 90 % pour la communauté urbaine de Lyon et pour 10 % pour la ville de Lyon, soit un montant de participation de 62 954 K€ pour la Communauté urbaine et de 6 995 K€ pour la ville de Lyon,

. une part affectée aux études du secteur Perrache Sainte Blandine financée par la Communauté urbaine pour un montant de 1 459 K€.

La participation financière de la Communauté urbaine, affectée au déficit de l'opération, s'élève à un montant total de 64 413 K€ dont une part a déjà été versée dans le cadre de la convention de concession de 1999 résiliée, pour un montant de 11 983 K€. La participation d'équilibre restante, à la charge de la Communauté urbaine, affectée au déficit de l'opération, s'établit donc à un montant de 52 430 K€.

Elle fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur le bilan prévisionnel. Elles sont évaluées aux montants suivants :

- 7 120 K€ en 2011,
- 7 120 K€ en 2012,
- 7 120 K€ en 2013,
- 7 050 K€ en 2014,
- 7 020 K€ en 2015, 2016, et 2017,
- 2 960 K€ en 2018,

- une participation pour le rachat d'équipements publics secondaires, place Centrale, quai Perrache, place Casimir Perrier, relevant de la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, fixée en fonction du bilan prévisionnel de l'opération, à un montant estimé de 7 596 K € HT, soit 9 085 K€ TTC (hors foncier remis gratuitement par l'aménageur au titre de la participation de l'opération à la réalisation de ces équipements) pour la Communauté urbaine au budget principal en section investissement.

Par ailleurs, le coût prévisionnel des équipements primaires du PEP s'élève à un montant estimé de 47 960 K€ HT soit 57 360 K€ TTC (foncier compris), à la charge de la Communauté urbaine ;

Vu ledit dossier ;

Vu les délibérations du Conseil en date des 25 octobre 1999, 26 avril 2002, 24 avril 2003, 10 mai 2004 et 28 juin 2010 décidant la création de la ZAC Lyon Confluence 2ème Phase ;

Vu la délibération distincte en date du 6 septembre 2010 approuvant le nouveau cadre juridique pour la poursuite de l'opération Lyon Confluence, dans le cadre de deux nouvelles concessions d'aménagement, et approuvant le protocole de résiliation de la convention de concession initiale de 1999 ;

Oui l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le mode de réalisation de l'opération "Lyon Confluence 2 côté Rhône" sous forme de concession d'aménagement,

b) - le traité de concession à conclure avec la SPLA Lyon Confluence pour la réalisation de l'opération.

2° - Accepte :

a) - le versement par la Communauté urbaine de la participation d'équilibre prévisionnelle fixée à un montant de 52 430 K€ au budget principal en section de fonctionnement, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 7 120 K€ en 2011,
- 7 120 K€ en 2012,
- 7 120 K€ en 2013,
- 7 050 K€ en 2014,
- 7 020 K€ en 2015, 2016, et 2017,
- 2 960 K€ en 2018,

b) - la remise par l'aménageur à la Communauté urbaine, à titre onéreux, des équipements publics secondaires suivants : place Centrale, quai Perrache, place Casimir Perrier pour un montant total estimé, emprise foncière non comprise, de 7 596 K€ HT, soit 9 085 K€ TTC au budget principal en section investissement.

3° - Autorise monsieur le Président à signer ledit traité de concession.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 8 septembre 2010.