REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL

Conseil du 29 septembre 2025

Délibération n° 2025-2999

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Lyon Part-Dieu - Compte-rendu annuel d'activité de concession (CRAC) - Société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu - Année 2024

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 12 septembre 2025

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, Mme C. Augey, M. M. Azcué, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, M. N. Barla, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, Mme S. Blachère, M. P. Blanchard, M. Y. Blein, Mme L. Boffet, Mme D. Borbon, Mme Y. Bouagga, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, Mme C. Burillon, Mme M-C. Burricand, Mme M-A. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, Mme S. Chadier, M. P. Chambon, M. P. Charmot, M. M. Chihi, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. H. Dalby, M. P. David, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme F. Delaunay, M. G-L. Devinaz, M. M. Diop, M. I. Doganel, M. G. Doucet, Mme V. Dubois Bertrand, Mme F. Dubot, Mme C. Dupuy, Mme M. Edery, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, M. Y. Fournel, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme N. Georgel, M. C. Girard, Mme V. Giromagny, M. S. Godinot, M. S. Gomez, M. M. Grivel, Mme A. Grosperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme M. Guerin, M. T. Haon, Mme S. Hémain, Mme B. Jannot, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, M. M. Le Faou, Mme M. Lecerf, M. L. Legendre, M. J-M. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. R. Marion, M. P-A. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, M. A. Orlando, Mme C. Panassier, M. R. Payre, Mme J. Percet, Mme N. Perrin-Gilbert, M. G. Petit, Mme M. Picard, Mme M. Picot, M. G. Pillon, Mme S. Popoff, M. E. Portier, Mme C. Pouzergue, Mme É. Prost, M. C. Quiniou, M. J. Ranc, M. J-C. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, Mme M. Saint-Cyr, Mme V. Sarselli, Mme J. Sechaud, M. L. Seguin, M. J-J. Sellès, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subaï, M. F. Thevenieau, M. Y-M. Uhlrich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, M. É. Vergiat, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme, Mme S. Zdorovtzoff.

Absents excusés : M. L. Pelaez, M. L. Barge (pouvoir à Mme D. Nachury), M. P. Blache (pouvoir à Mme L. Croizier), Mme F. Bouzerda (pouvoir à M. P. Chambon), M. G. Corazzol (pouvoir à M. T. Rudigoz), M. J-L. Da Passano (pouvoir à M. M. Grivel), Mme H. Duvivier (pouvoir à M. J. Camus), Mme H. Geoffroy (pouvoir à M. S. Gomez), M. C. Geourjon (pouvoir à Mme M. Carrier), M. C. Marguin (pouvoir à M. L. Lassagne), M. É. Perez (pouvoir à Mme J. Percet), Mme I. Perriet-Roux (pouvoir à M. Y. Blein), Mme I. Petiot (pouvoir à M. P. Guelpa-Bonaro), M. M. Rantonnet (pouvoir à M. C. Cohen).

Conseil du 29 septembre 2025

Délibération n° 2025-2999

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Lyon Part-Dieu - Compte-rendu annuel d'activité de concession (CRAC) - Société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu - Année 2024

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 septembre 2025, exposant ce qui suit :

L'opération Lyon 3ème - ZAC Part-Dieu Ouest fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Objet

Il est soumis au Conseil le compte-rendu annuel 2024 de l'opération Lyon Part-Dieu, confiée à la SPL Lyon Part-Dieu.

Les opérations d'aménagement sont soit conduites en régie, soit confiées à un aménageur par une concession d'aménagement conformément aux articles L 300-4 et L 300-5 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L 1523-2 du code général des collectivités territoriales, les aménageurs doivent fournir, chaque année, un compte-rendu financier comportant, en annexe, le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser, le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération et un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

La Métropole a confié la réalisation de l'opération Lyon Part-Dieu, qui comprend la ZAC Part-Dieu Ouest ainsi qu'un périmètre hors ZAC, à la SPL Lyon Part-Dieu, par une concession d'aménagement approuvée par délibération du Conseil n° 2015-0918 du 10 décembre 2015, modifiée par six avenants.

Pour rappel, à la demande des nouveaux exécutifs de la Métropole et de la Ville de Lyon élus en juin 2020, le projet urbain a été revisité. La volonté de transformer le quartier de la Part-Dieu en un quartier à vivre accessible à tous a été renforcée. Dans cet esprit, les évolutions du projet se sont inscrites vers une place plus accrue et marquée du végétal dans la conception des espaces publics. Ainsi, le nouveau programme des constructibilités adouci vient s'implanter au sein d'un écrin paysager où tous les publics peuvent venir habiter et travailler grâce à une offre programmatique diversifiée. Le renforcement des dessertes modes doux et transports en commun conduit dans un esprit de desserrement du pôle d'échanges multimodal (PEM) permettra de poursuivre le travail d'apaisement entrepris avec la reconfiguration du parvis de la gare et s'ordonne autour de la notion de plateforme multimodale apaisée.

Ces évolutions ont été concrétisées en 2021 avec l'approbation par délibérations de la Métropole et de la Ville de Lyon relatives à l'évolution du dossier de réalisation de la ZAC (programme global de construction, programme d'équipements publics -PEP- en particulier) et du traité de concession Métropole/SPL.

II - Bilan 2024

L'opération Lyon Part-Dieu est en cours de réalisation. Les résultats pour l'année 2024 sont les suivants :

Opération n° 0P06O5012 - Lyon 3ème - Lyon Part-Dieu (en k€ HT) :

Bilan financier en k€ HT :

	Bilan traité initial année 2015	Réalisé en 2024	Reste à faire	Bilan prévisionnel actualisé CRAC 2024
dépenses	472 475	69 584	196 770	568 716
recettes dont :	472 475	28 034	216 978	568 716
Métropole - participation d'équilibre	*118 601*	*6 518*	*45 818*	*120 108*
Métropole - rachat d'équipements	*155 308*	*5 649*	*55 218*	*152 396*
Ville de Lyon - participation d'équilibre	*13 178*	*870*	*5 600*	*13 345*
Ville de Lyon - rachat d'équipements	*0*	*4 000*	*9 732*	*13 478*
dont subventions	*0*	*0*	*1 965*	*1 965*

Programmation en m² de surface de plancher (SDP) :

Opération Lyon Part-Dieu	Prévision 2024	Réalisé en 2024	Cumulé 2024	Prévisionnel 2025-2026	Reste à faire au-delà	**Total opération**	**Total en nombre de logements**
acquisitions (en m² terrain)	0	2 598	38 866	17 179	5 591	**61 636**	**0**
PEP - en m² terrain	0	0	36 110	55 238	145 989	**237 337**	**0**
cessions (en m² SDP)*	0	0	213 797	0	236 032	**449 829**	**0**
résidentiel dont :	0	0	12 230	0	85 284	**97 515**	**1 550**
locatif social	*0*	*0*	*3 593*	*0*	*24 595*	***28 188***	***457***
logements intermédiaires	*0*	*0*	*323*	*0*	*6 983*	***7 306***	***91***
bail réel solidaire	*0*	*0*	*2 339*	*0*	*9 340*	***11 679***	***160***
libre	*0*	*0*	*5 975*	*0*	*44 366*	***50 341***	***842***

Opération Lyon Part-Dieu	Prévision 2024	Réalisé en 2024	Cumulé 2024	Prévisionnel 2025-2026	Reste à faire au-delà	**Total opération**	**Total en nombre de logements**
économique dont :	0	0	191 493	0	159 822	**352 315**	**0**
activité	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	***0***	***0***
commerces	*0*	*0*	*60 475*	*0*	*26 375*	***87 850***	***0***
hôtel	*0*	*0*	*10 500*	*0*	*0*	***10 500***	***0***
tertiaire	*0*	*0*	*115 463*	*0*	*129 931*	***245 394***	***0***
équipements publics	0	0	5 055	0	3 516	**8 571**	**0**

**Somme des cessions de charges foncières et des participations constructeurs*

Date de fin de concession : 14 février 2030.

Neuf ans après le démarrage de l'opération, 66 % des dépenses et 62 % des recettes ont été réalisées sur les huit premières années de cette opération concédée pour 14 ans.

En termes d'études, afin de conduire l'évolution paysagère des espaces publics, la SPL a retenu l'Atelier Jacqueline Osty et Associés lors d'une consultation finalisée en 2022. Depuis, ce nouveau groupement de maitrise d'œuvre a conçu et suit l'exécution des travaux des secteurs de la place des Martyrs de la résistance et d'une partie du Cœur Part-Dieu.

La prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage urbain, notifiée en 2023 au groupement représenté par l'agence AUC à la composition renouvelée par la présence de Zefco comme bureau d'études environnementales et de Biodiversita comme écologue, a permis d'engager plusieurs études urbaines au cours de l'année 2024, dont une étude consacrée aux mobilités et dédiée à la place de l'Europe.

L'étude mobilités vise à réaliser un panorama sur l'ensemble des modes de déplacement et le stationnement dans la Part-Dieu pour en mesurer les impacts et anticiper leurs évolutions sur le long terme. Une 1ère étape de diagnostic a ainsi été initiée en 2024 et devrait s'achever au 1er semestre 2025. Cet état de connaissance sur la thématique permettra d'amorcer dans un 2ème temps une phase d'orientation stratégiques, pour identifier les enjeux majeurs et proposer des scénarios de développement.

L'étude sur la place de l'Europe vise à déterminer plusieurs scénarios d'intervention à court, moyen et long termes, impliquant également différents niveaux d'intensité d'intervention pour sécuriser et réaménager la place, aujourd'hui sujette à des affaissements de terrain sur le foncier propriété des Hospices civils de Lyon et abritant un espace vert vieillissant sur le foncier propriété de la Métropole. Une 1ère phase de diagnostic a été réalisée début 2024. Une 2ème phase a débuté début 2025 afin de préciser les solutions à court terme de sécurisation de la place.

En matière d'opérations immobilières, la mise en œuvre du programme global des constructions se poursuit tant en démolition-reconstruction qu'en réhabilitation, témoignant sur ce dernier axe du fort intérêt du secteur pour le cycle de régénération tertiaire entamé sur l'opération.

Concernant les espaces publics, à la suite de la reprise des études, les travaux ont pu redémarrer sur l'esplanade Nelson Mandela (intégration du bus à haut niveau de service -BHNS-, révision de la palette végétale).

En matière d'équipement public, le projet de crèche en plein air sur l'esplanade Nelson Mandela a connu une année dense en matière d'études de maîtrise d'œuvre débouchant sur l'obtention, en fin d'année, de l'autorisation d'urbanisme permettant le démarrage des travaux.

Un important travail a été réalisé sur le remembrement de la place de Milan, en parallèle de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée. Il a, notamment, consisté à finaliser la sortie du protocole de remembrement signé avec l'entreprise sociale de l'habitat CDC habitat social.

Sur le secteur du PEM, le travail sur la remise d'ouvrage à la Métropole et la gestion future de la place basse a été mené en 2024, tout comme le déménagement de la base-vie mutualisée vers l'emplacement Mouton-Duvernet, nécessaire en raison du lancement des travaux du bois de la Part-Dieu.

En effet, l'envergure de l'ouvrage du parking place basse impliquait la mise en exploitation successive de fonctionnalités diverses et portées par des maitres d'ouvrage multiples.

Enfin, le dispositif Reguly a été prolongé en 2024 sous la forme d'un groupement de commandes avec la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) permettant l'élargissement de son ingénierie à plusieurs espaces urbains.

Le CRAC 2024 propose une augmentation de 5 645 311 € HT, répartis de la façon suivante :

- 3 800 000 € HT afin d'intégrer au bilan la valeur vénale de l'apport en nature, du foncier Francfort Sud et apporté par son concédant, soit la Métropole, en 2024,

- 1 261 111 € HT liée à l'intégration d'une recette non inscrite au bilan prévisionnel et constatée lors de la cession de la charge foncière du foncier Francfort Sud,

- 584 200 € HT liée à l'intégration d'une participation supplémentaire de la Ville de Lyon (remise d'ouvrage à titre onéreux) correspondant au coût définitif du projet de construction d'une crèche en plein air dans le parc Nelson Mandela.

III - Perspectives 2025

L'année 2025 constitue, à l'instar de 2024, une année consacrée à la double thématique de la livraison, d'une part, et de la structuration des outils permettant de doter le projet de réponses aux nouveaux enjeux urbains, d'autre part.

S'agissant des livraisons et, plus particulièrement en matière d'équipements et d'espaces publics, sont prévus en 2025 :

- l'ouvrage complet de la place basse ainsi que ses organes d'entrée et sortie (Brotteaux Servient, Bonnel et déviation depuis Vivier Merle), la galerie technique et le bassin mutualisé des eaux pluviales ont fait l'objet d'une remise d'ouvrage fin mars 2025,

- la livraison de l'esplanade Nelson Mandela, hors intégration du BHNS, est prévue en fin du 1er semestre 2025,

- les travaux du bois de la Part-Dieu, anciennement dénommé Boisement Bouchut, seront livrés fin 2025 (phase 1),

- les travaux de requalification de la place des Martyrs de la résistance se termineront d'ici à l'automne 2025,

- la crèche en plein air sur l'esplanade Nelson Mandela sera livrée à la rentrée 2025,

- les travaux se poursuivront sur la place Béraudier jusqu'à l'automne 2025,

- les travaux d'aménagement du boulevard Vivier-Merle centre et du pied de la bibliothèque devraient être terminés fin 2025.

En 2025, sur le secteur du PEM, la fin des aménagements de la place basse, la remise d'ouvrage à la Métropole en mars, ainsi que sa subséquente ouverture au public représentent une étape majeure du projet, ouvrant la porte à la période de levée de réserves et de garantie de parfait achèvement.

La poursuite du dispositif Reguly, prolongé en 2024, avec, notamment, la signature d'une convention de groupement de commandes avec la SERL dotant la Métropole d'un outil de régulation des livraisons de chantier, sera pleinement fonctionnel.

Concernant la construction des outils d'avenir du projet urbain, l'année 2025 permettra la poursuite de différentes études en cours :

- le projet de conception d'un compte carbone à 360° à l'échelle de la concession (bâtiments, espaces publics, mobilité, usages),
- la cartographie du patrimoine résidentiel de la Part-Dieu, pour déterminer les orientations en matière de régénération résidentielle,
- l'étude stationnement et la mobilité pour appréciation des potentiels de mutualisation,
- la réflexion sur les nouvelles polarités de mutation urbaine possibles pour l'avenir de la Part-Dieu et, notamment, pour la place de l'Europe et pour le secteur Villette (étude Part-Dieu Grand Angle).

En matière d'opérations immobilières, outre les opérations dont le détail suit, le cycle de régénération tertiaire se poursuivra. Le volume de 70 000 m², en cours de réflexion, continuera sa maturation et pourrait s'accroitre davantage encore. Compte tenu du nombre de projets ayant été portés à la connaissance de la SPL Lyon Part-Dieu, l'année 2025 sera marquée par le démarrage des travaux de l'opération Vejjo, la livraison d'Audessa, celle du Primatvera, l'avenir de Moveo, du Lafayette et du 145 Lafayette (6ème Art) ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

Prend acte du CRAC 2024 transmis par la SPL Lyon Part-Dieu.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 30 septembre 2025

Accusé de réception en préfecture :
069-200046977-20250929-338159-DE-1-1
Date de télétransmission : 30 septembre 2025
Date de réception préfecture : 30 septembre 2025