

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **27 avril 2018**

Délibération n° 2018-2772

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 3°

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest - Approbation de l'avenant n° 2 au traité de concession

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Le Faou

Président : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mardi 10 avril 2018

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mercredi 2 mai 2018

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mme Frier, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, MM. Bernard, Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, MM. Vesco, Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mme Basdereff, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mme Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, Charmot, Mme Cochet, M. Cochet, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mme de Lavernée, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Fenech, Forissier, Fromain, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillard, Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, M. Huguet, Mme Iehl, MM. Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, M. Piegay, Mmes Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, MM. Sécheresse, Sturla, Mme Tifra, M. Uhrich, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vial, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : MM. Philip (pouvoir à M. Coulon), Galliano, Mmes Cardona (pouvoir à M. Vergiat), Poulain (pouvoir à M. Germain), Ait-Maten (pouvoir à M. Gomez), Berra (pouvoir à Mme Nachury), M. Boumertit (pouvoir à Mme Burricand), Mme Burillon (pouvoir à M. Crimier), MM. Cohen (pouvoir à M. Barret), Collomb (pouvoir à M. Kimelfeld), Compan (pouvoir à Mme Balas), Mme de Malliard (pouvoir à Mme Corsale), MM. Gachet, Genin (pouvoir à Mme Pietka), Mmes Guillemot (pouvoir à M. Longueval), Michonneau (pouvoir à Mme Piantoni), M. Passi, Mme Servien (pouvoir à Mme Bouzerda), M. Vaganay (pouvoir à Mme Millet).

Absents non excusés : M. Aggoun, Mme Beautemps.

Conseil du 27 avril 2018
Délibération n° 2018-2772

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

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest - Approbation de l'avenant n° 2 au traité de concession**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 5 avril 2018, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte général

L'opération Lyon 3° - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2015-2020, votée par le Conseil de la Métropole de Lyon le 6 juillet 2015.

L'opération d'aménagement Lyon Part-Dieu recouvre un territoire de 177 hectares qui comprend 2 périmètres :

- le périmètre de la ZAC Part-Dieu ouest (38 hectares), dans lequel la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu procède aux études de réalisation et à la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC Part-Dieu ouest,
- 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 délibérations n° 2015-0917 et n° 2015-0918 du Conseil du 10 décembre 2015, la Métropole a approuvé le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC Part-Dieu ouest ainsi que le traité de concession conclu avec la SPL Lyon Part-Dieu pour la réalisation de l'opération Lyon Part-Dieu.

Par délibération n° 2017-1914 du Conseil du 10 avril 2017, la Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Part-Dieu ouest ainsi que l'avenant n° 1 au traité de concession et la convention de participation d'équilibre de la Ville de Lyon à l'opération du secteur ZAC.

Par cette délibération, la Métropole a acté les participations de la Ville de Lyon affectées à la remise à titre onéreux des équipements publics de la ZAC ainsi que celles affectées à l'équilibre de l'opération.

L'avancement de l'opération nécessite aujourd'hui de préciser certaines missions et de compléter les pièces annexes du traité restant à produire par, notamment, la convention-cadre de participations des constructeurs aux coûts des équipements publics et la charte chantier.

Ainsi, le Conseil métropolitain sera amené à approuver l'avenant n° 2 au traité de concession intégrant ces compléments.

II - Le programme des équipements publics (PEP) de l'opération Lyon Part-Dieu

1° - Dans le cadre de la ZAC

Le projet de PEP infrastructures de la ZAC Part-Dieu ouest comprend 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 ZAC.

Le montant du projet de PEP infrastructures de la ZAC est estimé à 195 984 951 € HT soit 235 181 941 € TTC au stade du dossier de réalisation de la ZAC.

Le projet de PEP superstructures (crèche et extension groupe scolaire) de la ZAC pour un montant estimé à 8,4 M€ TTC au stade du dossier de réalisation.

2° - Dans le cadre du secteur hors ZAC

L'opération Lyon Part-Dieu s'appuie également sur la réalisation 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. Il comprend :

- 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 32 063 689 € HT soit 38 476 427 € TTC.

Au total, le projet de PEP infrastructures de la concession est estimé à 228 048 640 € HT soit 273 658 368 € TTC.

III - Le financement de l'opération

1° - Dans le cadre de la ZAC

Il est rappelé que les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont exclues du champ d'application de la part communale/intercommunale de la taxe d'aménagement dès lors que les équipements visés par l'article R 331-6 du code de l'urbanisme sont mis à la charge de l'aménageur ou des constructeurs.

Il est toutefois à noter que les réseaux d'assainissement et d'eau ne font pas partie du PEP de la ZAC. Ainsi, les constructions ne seront pas exonérées de la participation financière à l'assainissement collectif (PFAC).

Afin que les opérateurs qui n'acquiescent pas leur terrain auprès de l'aménageur ou de la Métropole participent au financement des équipements publics, il est prévu par l'article L 311-4 du code de l'urbanisme qu'ils signent une convention tripartite dite de participation avec la Métropole et son aménageur, la SPL Lyon Part-Dieu.

Le montant de la participation à verser par chaque constructeur est 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.

Ainsi, les montants de participation sont fixés aux sommes suivantes (en valeur du dernier indice connu en avril 2017) :

- locatifs sociaux PLUS/PLAI : 60 € par mètre carré de surface de plancher (SDP),
- logements intermédiaires (notamment locatifs sociaux PLS, accession sociale, logements accession "à prix maîtrisés") : 100 € par mètre carré de SDP,
- logements accession libre autres que ci-dessus : 160 € par mètre carré de SDP,
- commerce et activités de service (hors domaine public) : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma : 174 € par mètre carré de SDP,

- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (par exemple bureaux) : 165 € par mètre carré de SDP,
- équipements d'intérêt collectif et services : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public : 165 € par mètre carré de SDP.

Ces montants sont indexés suivant les modalités définies au sein de la convention-cadre jointe à la présente décision. Les participations seront perçues directement par l'aménageur.

Il est à noter qu'en cohérence avec la délibération n° 2017-1914 du Conseil métropolitain du 10 avril 2017 et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération, les parkings, les locaux réalisés sur le domaine public, les constructions, installations et locaux de toutes natures compris dans la gare réaménagée ne participeront pas financièrement à l'opération.

De plus, l'article 4 de la convention-cadre jointe, relatif à la garantie bancaire, pourra être adapté en fonction du projet et permettre la substitution de la garantie bancaire par une garantie groupe.

En parallèle de cette convention financière, en application de l'article L 311-5 du code de l'urbanisme, une convention d'association, distincte de la convention de participation, sera signée entre la SPL Lyon Part-Dieu et les opérateurs afin de définir les conditions de réalisation réciproques des projets d'équipements et de constructions, en particulier les modalités de mise au point des permis de construire, les conditions de la bonne coordination des chantiers ainsi que les limites de prestations techniques entre les espaces publics et les projets de construction.

2° - Dans le cadre du secteur hors ZAC

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

IV - Les modifications apportées par le présent avenant

1° - Sur le traité de concession lui-même

Au regard des enjeux de portage foncier, il est convenu que la SPL Lyon Part-Dieu pourra le cas échéant confier à un tiers l'acquisition et le portage d'une partie du foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet.

De même, afin de garantir une capacité d'action de la SPL sur le domaine public, il est nécessaire de préciser les modalités de son intervention. La SPL est en effet autorisée, par le contrat de concession modifié, à intervenir sur le domaine public, sans qu'il soit besoin de recourir à un conventionnement systématique.

Enfin, à titre d'information, l'article 1er du contrat de concession est modifié à la marge en ce que les SDP prévisionnelles sont réactualisées. Ainsi, d'une part, la SDP de logement en ZAC est modifiée pour corriger une erreur matérielle introduite dans l'article 1.3 et, d'autre part, la SDP réalisée hors ZAC est portée à 35 000 mètres carrés environ. Le programme global prévisionnel de construction est donc désormais fixé à 575 000 mètres carrés de SDP environ. Il est précisé que le nombre de logements prévus au programme des constructions est inchangé.

2 ° - Sur les annexes au contrat de concession

Conformément au contrat de concession initial, des annexes doivent être constituées au cours de la mise en œuvre du contrat :

- le modèle de convention de participation (convention-cadre), selon les principes définis ci-dessus,
- la charte chantier, qui est soumise à la signature de l'ensemble des maîtres d'ouvrages intervenant sur le quartier. Elle permet de garantir l'inscription de l'ensemble des opérations dans le processus de coordination des chantiers porté par la SPL Lyon Part-Dieu, en lien étroit avec les services de la Métropole et de la Ville de Lyon ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - l'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement Lyon Part-Dieu,

b) - la convention-cadre annexée au traité de concession par l'avenant n° 2, fixant les conditions financières des constructeurs au coût des équipements de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest et précisant que les participations seront versées directement à l'aménageur, ainsi que la charte chantier.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ledit avenant ainsi qu'à signer les conventions conclues en application de la convention-cadre de participations des constructeurs.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 2 mai 2018.