

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL**

**Conseil du 27 mars 2023**

**Délibération n° 2023-1658**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel Nord - Avenant n° 3 au traité de concession avec la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL)

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

**Rapporteur** : Madame Blandine Collin

**Président** : Monsieur Bruno Bernard

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 10 mars 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Matthieu Vieira

**Présents** : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chih, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, M. Haon, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Marion, M. Millet, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pilon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, M. Vullierme, Mme Zdorovtsoff.

**Absents excusés** : M. Buffet (pouvoir à M. Cochet), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), Mme Etienne (pouvoir à Mme Giromagny), M. Mône (pouvoir à Mme Fontanges), M. Smati (pouvoir à Mme Dupuy).

**Conseil du 27 mars 2023****Délibération n° 2023-1658**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel Nord - Avenant n° 3 au traité de concession avec la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL)

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 mars 2023, exposant ce qui suit :

L'opération ZAC Gratte-Ciel Nord fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021-2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

**I - Contexte**

La création de la ZAC Gratte-Ciel Nord, projet d'extension du centre-ville de Villeurbanne de 8 ha, a été approuvée par délibération du Conseil de la Communauté urbaine de Lyon n° 2011-2058 du 7 février 2011.

La concertation préalable à la création de la ZAC, au titre de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, a été ouverte le 3 décembre 2010 et clôturée le 6 janvier 2011. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil n° 2011-2058 du 7 février 2011. La création de la ZAC Gratte-Ciel Nord a été approuvée par cette même instance délibérante.

Par délibération du Conseil n° 2014-4494 du 13 janvier 2014, la SERL a été désignée comme aménageur de la ZAC après une procédure de publicité et de mise en concurrence. La durée prévisionnelle de la concession a été fixée à 14 ans. Le traité de concession d'aménagement a été signé le 18 février 2014.

Le traité de concession a fait l'objet d'un avenant n° 1 en date du 4 décembre 2018, ayant pour objet de modifier l'article 26-2-2 du traité de concession, précisant l'échelonnement des participations au déficit de la part de la Métropole.

L'avenant n° 2 au traité de concession, approuvé par délibération du Conseil de la Métropole de Lyon n° 2022-1172 du 27 juin 2022, a prorogé la concession de 3 années, soit jusqu'au 25 février 2031 et modifié légèrement le programme de constructions pour élargir les espaces publics de la ZAC. Il confie de nouvelles missions d'innovation, notamment en matière de logistique et de réemploi à l'aménageur.

Le programme global des constructions du dossier de réalisation de la ZAC Gratte-Ciel Nord approuvé est de 111 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), légèrement modifié dans l'avenant n° 2 (environ 5 000 m<sup>2</sup> de SDP en moins) :

- 61 428 m<sup>2</sup> de SDP de logements, soit environ 750 logements : 347 en accession libre, 402 logements abordables ou locatif social (dont 150 sous la forme de bail réel solidaire -BRS-) ainsi que 100 chambres étudiantes en prêt locatif social (PLS),

- 23 000 m<sup>2</sup> de SDP d'équipements (crèche, école, lycée, cinéma, pôle jeunesse, etc.),

- 15 800 m<sup>2</sup> de SDP de commerces et services,

- 5 000 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux et activités.

Le projet est en cours de réalisation. Les espaces publics de la partie ouest du périmètre ont fait l'objet d'une 1<sup>ère</sup> phase de travaux en 2021-2022 et l'avant-projet des espaces publics sur la partie est est en cours de finalisation, suite aux différentes évolutions connues par le projet (arrivée du tramway T6 Nord dans la ZAC et demande d'élargissement des espaces publics). La reprise des travaux d'espaces publics est prévue entre 2023-2024 pour le passage Rey puis, à partir de 2026, pour la partie est.

Des équipements publics ont été livrés (le gymnase David Néel, l'école Rosa Parks ainsi que le lycée Brossolette) ainsi que des ensembles de logements et rez-de-chaussée actifs (îlot I en accession libre et J en accession et locatif sociaux). Les permis de construire des 3 macro-lots A, B et C ont été déposés entre décembre 2021 et avril 2022, pour une livraison prévue fin 2026-début 2027. Le dernier macro-lot D, sera réalisé entre 2029 et 2031.

Depuis fin mars 2022, le projet de la ZAC Gratte-Ciel Nord est démonstrateur de la ville durable sur la thématique de la logistique en centre-ville dense. Lauréat d'un appel à manifestation d'intérêt de l'État, opéré par la Banque des territoires, dans le cadre du programme de relance France 2030, la Métropole est porteur du projet de logistique dans la ZAC Gratte-Ciel Nord. Elle souhaite confier à la SERL, en tant qu'aménageur de la ZAC, la mise en œuvre opérationnelle et l'organisation financière et administrative.

La présente délibération a pour objet de proposer un avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement avec la SERL, venant modifier les missions de l'aménageur à cet effet, et régulariser certaines décisions prises dans les dernières instances de pilotage du projet.

## **II - Les modifications apportées par l'avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement**

### **1° - Le pilotage de la phase incubation du démonstrateur de la ville durable**

L'avenant n° 3 prévoit de confier des missions spécifiques à l'aménageur pour la mise en œuvre de la phase d'incubation du projet de démonstrateur de la ville durable qui dure jusqu'à 36 mois, soit jusqu'en octobre 2025.

Ce projet de démonstrateur vise à répondre à 2 enjeux fédérateurs, l'innovation et la répliquabilité, et à relever les 4 défis de la ville durable : sobriété, résilience, inclusion sociale et productivité.

Il vise à développer des modèles de logistique innovants pour la gestion des nombreux chantiers lourds et concomitants (macro-lots, espaces publics entre 2023 et 2026) et pour la logistique urbaine du dernier kilomètre dans le futur quartier Gratte-Ciel centre-ville qui accueillera 40 nouveaux commerces et de nouveaux équipements publics.

Le projet est organisé en 2 temps :

- une phase d'incubation, pouvant durer jusqu'à 36 mois après la signature de la convention d'incubation, soit jusqu'en octobre 2025. Elle a pour but de définir les modèles qui seront testés dans la phase de réalisation. À ce titre, la délibération de la Commission permanente n° CP-2022-1807 du 17 octobre 2022 a approuvé la convention de financement entre la Banque des territoires et la Métropole pour la phase incubation de ce démonstrateur, qui a été signée le 21 octobre 2022 ainsi que l'encaissement d'une subvention de l'État de 493 000 € hors champ de TVA, entièrement reversée à la SERL dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC,

- une phase de réalisation, mettant les modèles à l'épreuve de la réalité, qui ne sera activée qu'après validation du projet par le comité d'engagement de la Banque des territoires fin 2023, avec, à la clé, des financements complémentaires pouvant aller jusqu'à 9,5 M€.

Considérant que le projet démonstrateur ville durable est obligatoirement adossé à un projet d'aménagement, seul l'aménageur est en position de mener à bien les missions de pilotage opérationnel, administratif et financier du projet, qui sont décrites à l'article 1 de l'avenant n° 3. La Métropole, en lien avec la Ville de Villeurbanne et Gratte-Ciel Développement, propriétaire des futurs commerces de la ZAC, conservera son rôle de pilote stratégique du projet de démonstrateur, garantissant le lien avec les politiques publiques métropolitaines en matière de logistique et d'innovation.

## 2° - Mission d'assistance à l'acquisition du magasin Monoprix

Le traité de concession d'aménagement de la ZAC Gratte-Ciel prévoit en son article 12.1 l'acquisition à l'amiable par la Métropole, avec l'assistance de l'aménageur, des parcelles BD084, BD085 en pleine propriété et des 61 lots de copropriété de la parcelle BD082, correspondant à l'emprise du magasin et parking actuels de Monoprix, dont la démolition partielle est rendue nécessaire pour la construction du macro-lot D, dernier lot de la ZAC. La SERL devait ensuite racheter à la Métropole le magasin Monoprix, pour ensuite démolir le parking et réaménager la partie non démolie pour en faire une cellule commercialisable.

Les acquisitions foncières ayant toutes été effectuées par la Métropole, à l'exception du site Monoprix, il est convenu, pour des questions de simplification opérationnelle (éviter de multiplier les actes notariés), que la SERL, dans le cadre de sa mission de négociation des acquisitions foncières, se portera acquéreur à l'amiable directement du site Monoprix, situé au 30 rue Jean Bourgey. La Métropole conserve la prérogative de la déclaration d'utilité publique (DUP) adossée à ce périmètre opérationnel.

Cela modifie l'article 12.1 du traité et implique une rémunération de 40 000 €HT supplémentaire à l'aménageur.

## 3° - Participations de la Ville de Villeurbanne au coût de l'opération

Dans le traité de concession d'aménagement, des participations financières affectées au financement des équipements publics d'infrastructures de la Ville de Villeurbanne, ont été actées pour un montant de 2 053 000 €HT (article 26.3.2 du traité). Celles-ci correspondent au coût prévisionnel des rachats d'ouvrage des équipements destinés à la Ville.

L'aménagement du passage Rey faisait partie du programme des équipements publics (PEP) de domanialité Ville de Villeurbanne. Les dernières décisions prises par les élus viennent modifier la domanialité du passage Rey. Afin d'assurer une cohérence globale aux futurs espaces piétons de la ZAC (Barbusse prolongée, Varda, Passage Rey), il a été convenu, d'un commun accord entre la Ville et la Métropole, que le passage Rey serait globalement de domanialité Métropole, excepté les terrains d'assiette des équipements publics municipaux (piscine Bouloche et salle des Gratte-Ciel) ainsi que le jardin partagé aménagé au sud de la salle des Gratte-Ciel.

Afin de ne pas modifier la participation financière globale de la Ville au coût de l'opération, il est convenu que le montant de 2 053 000 €HT de participation de la Ville de Villeurbanne aux équipements publics, participation forfaitaire au bilan d'aménagement de la ZAC, resterait inchangé et deviendrait une participation à l'équilibre du bilan d'aménagement non assujettie à la TVA. Cela ne modifiera en rien les modalités autres que financières de remise d'ouvrages entre la SERL, la Métropole et la Ville.

## III - Bilan financier de l'avenant n° 3

Le dernier bilan de la ZAC Gratte-Ciel Nord a été approuvé par délibération du Conseil n° 2022-1172 du 27 juin 2022 dans le cadre de l'avenant n° 2 au traité. Avec l'intégration des évolutions précédemment citées, le bilan financier de la concession d'aménagement Gratte-Ciel Nord reste équilibré en dépenses et en recettes et s'élève désormais à 106 014 162 € HT au lieu de 104 834 597 € HT dans le cadre de l'avenant n° 2.

Les participations financières de la Métropole délibérées dans le cadre de l'avenant n° 2, d'un montant de 53 561 500 €HT pour la Métropole et de 10 195 000 €HT pour la Ville, restent inchangées.

La rémunération augmente de 359 000 €HT (valeur 2014) pour la SERL, dont 304 000 €HT pour la mission concernant le démonstrateur de la ville durable sur les 3 années d'incubation, en partie compensée par une subvention pour frais de personnel et frais généraux versée par la Banque des territoires de 85 000 € HT ;

Vu ledit dossier ;

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

### DELIBERE

**1° - Approuve** l'avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement intégrant les nouvelles modalités de financement de la ZAC Gratte-Ciel Nord prévoyant :

- le pilotage de la phase incubation du démonstrateur de la ville durable,
- la mission d'assistance à l'acquisition du magasin monoprix, les participations de la Ville de Villeurbanne au coût de l'opération,
- le bilan financier.

**2° - Autorise** le Président de la Métropole à signer ledit avenant et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Publié le : 29 mars 2023**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230327-301733-DE-1-1 Date de télétransmission : 29 mars 2023 Date de réception préfecture : 29 mars 2023
---