

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 27 mars 2023

Délibération n° 2023-1657

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 9ème

Objet : Aménagement de la Sauvegarde - Approbation de l'avenant n° 2 au traité de concession, de l'avenant n° 1 à la convention de projet urbain partenarial (PUP), de l'avenant n° 1 à la convention tripartite entre la Ville de Lyon, la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) et la Métropole de Lyon en vue du versement de la participation d'équilibre de la Ville de Lyon au déficit de l'opération dans le cadre du traité de concession

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. Chihi, 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. Devinez, 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. Pillon, 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° 2023-1657**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 9ème

Objet : Aménagement de la Sauvegarde - Approbation de l'avenant n° 2 au traité de concession, de l'avenant n° 1 à la convention de projet urbain partenarial (PUP), de l'avenant n° 1 à la convention tripartite entre la Ville de Lyon, la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) et la Métropole de Lyon en vue du versement de la participation d'équilibre de la Ville de Lyon au déficit de l'opération dans le cadre du traité de concession

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 Lyon 9ème la Sauvegarde fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021-2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Contexte

Par délibération du Conseil n° 2017-1963 du 22 mai 2017, la Métropole a adopté le lancement de la concertation préalable unique portant sur la réduction du périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de La Duchère et le lancement de l'opération d'aménagement de la Sauvegarde.

Par cette même délibération, la poursuite dudit projet a été décidée, selon les objectifs et les principes d'aménagement tels qu'ils ont été définis dans le cadre de la concertation et les modalités de mise en œuvre, de confier la réalisation de cette opération d'aménagement à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement et de lancer la consultation d'aménageurs pour la réalisation de l'opération d'aménagement du projet de renouvellement urbain du quartier de la Sauvegarde à Lyon 9ème, conformément aux dispositions des articles L 300-4 et R 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération du Conseil n° 2018-2582 du 22 janvier 2018, la Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable unique.

Par délibération du Conseil n° 2019-3520 du 13 mai 2019, la Métropole a approuvé le traité de concession conclu avec la SERL pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la Sauvegarde à Lyon 9ème et son bilan équilibré en dépenses et en recettes, d'un montant de 34 959 000 € HT. La Métropole a également approuvé une convention de PUP tripartite entre la Métropole, la Ville de Lyon et la SERL, relative aux versements par la Métropole et la Ville de Lyon de leur participation publique au coût des équipements publics excédant les besoins de l'opération.

Par délibération du Conseil n° 2019-4059 du 16 décembre 2019, la Métropole a adopté la convention tripartite entre la Métropole, la Ville de Lyon et la SERL, relative à la participation financière de la Ville de Lyon au déficit de l'opération d'aménagement de la Sauvegarde à Lyon 9ème.

Par délibération du Conseil n° 2020-0364 du 14 décembre 2020, la Métropole a approuvé l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement de la Sauvegarde à Lyon 9ème portant sur le nouvel échancier de versement de la participation d'équilibre de la Métropole.

L'avancement des études permet, aujourd'hui, d'arrêter le programme des équipements publics (PEP) et de préciser les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

L'objet de ce rapport consiste à présenter l'avenant n° 2 au traité de concession, l'avenant n° 1 à la convention de PUP qui lui est adossée ainsi que l'avenant n° 1 à la convention tripartite entre la Ville de Lyon, la SERL et la Métropole, en vue du versement de la participation d'équilibre de la Ville de Lyon au déficit de l'opération.

II - L'avenant n° 2 au traité de concession la Sauvegarde

1° - Modification du programme prévisionnel global des constructions

Lors du traité de concession initial, l'opération d'aménagement, d'environ 29 180 m² de surface de plancher (SDP), visait la construction de :

- 23 800 m² de SDP de logements,
- 4 580 m² de SDP d'activités économiques,
- 800 m² de SDP de surfaces de vente pour les commerces.

Il est proposé de modifier le traité de concession d'aménagement la Sauvegarde par un avenant n° 2 pour modifier le programme prévisionnel comme suit :

- 25 350 m² de SDP de logements,
- 2 600 m² de SDP dédiés aux activités économiques,
- 800 m² de SDP de surfaces de vente pour les commerces.

2° - Modification de la programmation économique

a) - Réhabilitation du centre du Vallon par SERL@IMMO :

Le traité initial prévoyait la réhabilitation de l'immeuble tertiaire Vallon de la Sauvegarde en site occupé. L'aménageur aurait pour mission la réalisation d'une étude (analyse des impacts sur le stationnement résidentiel et les réhabilitations menées par Grand Lyon habitat, analyse des impacts sur le fonctionnement urbain, étude de réhabilitation en site occupé, montage, etc.) confirmant la faisabilité technique et économique de cette réhabilitation.

Cette étude a été transmise à la Métropole en décembre 2021 et présentée en comité de pilotage le 6 janvier 2022. Au regard de l'analyse comparative des différents scénarii, le scénario d'une vente du bâtiment existant en vue de sa réhabilitation et exploitation par SERL@IMMO selon la fiche de lot, a été retenu compte tenu de la bonne valorisation du bilan financier, de la capacité de SERL@IMMO à s'engager rapidement et à proposer une offre locative flexible et attractive complémentaire au village de Balmont.

Le projet développé en matière d'immobilier d'entreprise, aux termes du présent avenant au traité, prévoit la cession à SERL@IMMO, filiale à 100 % de la SERL, de l'immeuble tertiaire Vallon de la Sauvegarde en site occupé.

b) - Réalisation du village d'entreprises Nord par SERL@IMMO

Dans le cadre de l'opération, il est prévu la réalisation d'un pôle d'activités artisanales (ou village d'entreprises). L'ambition est le développement d'une offre innovante complémentaire au centre d'activités du Vallon, au village d'entreprises de Balmont, au Pôle Lyve s'inscrivant dans le parcours résidentiel des entreprises du quartier. Il a été proposé un portage par SERL@IMMO pour la réalisation et l'exploitation de cette construction, avec pour cibles l'accueil de très petites et moyennes entreprises (TPE/PME).

c) - L'actualisation du bilan financier et des engagements financiers de la Métropole

Le dernier bilan de l'opération la Sauvegarde a été approuvé par délibération du Conseil n° 2019-3520 du 13 mai 2019. Ce bilan était équilibré en dépenses et en recettes, à hauteur de 34 959 000 € HT.

Avec l'intégration des évolutions précédemment citées, le nouveau bilan financier prévisionnel de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes, après actualisation, à hauteur de 38 242 023 € HT, soit une augmentation de 3 283 023 €.

Ainsi le bilan de la concession la Sauvegarde s'établit comme suit :

Dépenses prévisionnelles (en € HT)	Bilan initial approuvé (en € HT)	Évolution bilan (en €)	Bilan avenant n° 2 à approuver (en € HT)	Recettes prévisionnelles (en € HT)	Bilan initial approuvé (en € HT)	Évolution bilan (en €)	Bilan avenant n° 2 à approuver (en € HT)
études	1 321 000	+ 228 079	1 549 079	cessions foncières	5 900 000	+291 433	6 191 433
foncier	5 158 000	+ 497 039	5 654 039	subventions Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)	4 075 000	0	4 075 000
travaux (travaux propres à l'opération, équipements publics, frais de maîtrise d'œuvre, ordonnancement, pilotage et coordination (OPC) et coordination de sécurité et de protection de la santé (CSPS))	24 218 000	+ 2 159 466	26 378 466	participations prévisionnelles aux équipements publics dans le cadre du PUP : Métropole	3 315 000	+3 419 752	6 734 752
frais de gestion	1 126 000	+ 56 500	1 182 500	participation d'équilibre de la Métropole	17 809 000	- 1 585 846	16 223 154
rémunération aménageur	2 528 000	+ 323 548	2 851 548	participations prévisionnelles aux équipements publics dans le cadre du PUP : Ville de Lyon	1 792 000	+ 1 134 720	2 926 720
marge pour risque	583 000	- 65 400	517 600	participation d'équilibre de la Ville de Lyon	1 978 000	- 175 427	1 802 573
frais financiers	25 000	+ 83 790	108 790				
				produits divers	90 000	+ 198 390	288 390
Total	34 959 000	+ 3 283 023*	38 242 023*	Total	34 959 000	+3 283 023*	38 242 023*

* arrondi au centième.

Le montant global des participations pour la Métropole est porté de : 21 124 000 €HT à 22 957 906 €HT, soit une augmentation de 1 833 906 €HT.

Ce montant actualisé correspond :

- aux participations affectées par la Métropole au financement des équipements publics excédant les besoins de l'opération, portées de 3 314 689 €HT à 6 734 752 €HT,
- à la participation affectée par le concédant à l'équilibre de l'opération, portée de 17 809 000 € à 16 223 154 € (hors champ de TVA).

Ces participations feront l'objet de demandes d'autorisation de programme pour la Métropole selon l'échéancier défini dans le cadre de l'avenant n° 2 au traité de concession.

Le bilan actualisé répond au cadrage budgétaire de la PPI.

III - L'avenant n° 1 à la convention de PUP à conclure entre la Métropole, la SERL et la Ville de Lyon, évolutions de la répartition du financement des équipements publics

L'aménageur aura à sa charge la réalisation de l'ensemble des travaux et équipements publics concourant à l'opération ainsi que le financement de l'opération. L'aménageur prendra à sa charge la part du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération.

La Métropole et la Ville de Lyon, pour des équipements les concernant, verseront une participation publique correspondant au coût des équipements publics excédant les besoins de l'opération. À cet effet, l'aménageur et la Métropole ont décidé de se placer dans le cadre d'une convention de PUP adossée à la concession d'aménagement.

Suite aux études conduites par les équipes de conception du projet, le PEP a évolué pour répondre aux enjeux de la Cité paysagère et fertile au travers d'un plan de composition et un plan de masse des espaces publics permettant le développement :

- d'un quartier apaisé qui limite les flux de transit, avec un schéma directeur des mobilités plus volontariste (pacification du quartier - mise en sens unique des voies internes - création de venelles piétonnes support d'usages, etc.),

- d'une nouvelle centralité, avec la création d'une place qui constituerait un lieu d'échanges, de mixité sociale et d'animation avec une orientation forte d'agriculture urbaine. L'installation d'une halle agricole, dans le cadre de l'appel à projet quartier fertile, est à l'étude avec une phase de préfiguration,

- d'un quartier fertile, opportunité de renforcement de la thématique alimentaire.

Aussi, la requalification de l'avenue Ben Gourion est étendue sur l'ensemble de son linéaire aux carrefours avec Rosa Parks et le carrefour de l'Europe afin d'apaiser cette avenue et d'apaiser toutes les continuités piétonnes et cycles.

Au total, le montant du PEP actualisé est estimé à 14 693 796,17 € HT, soit 17 632 555,40 € TTC.

Sur la base du PEP actualisé, les participations des collectivités s'établissent désormais comme suit :

- les participations affectées par la Métropole au financement des équipements publics excédant les besoins de l'opération sont portées de 3 314 689 € HT à 6 734 752 € HT,

- les participations affectées par la Ville de Lyon au financement des équipements publics excédant les besoins de l'opération sont portées de 1 792 280 € HT à 2 926 720 € HT.

IV - L'avenant n° 1 à la convention tripartite au déficit de l'opération d'aménagement de la Sauvegarde

Le bilan global prévisionnel initial de l'opération d'aménagement de la Sauvegarde, approuvé par délibération du Conseil n° 2019-3520 du 13 mai 2019, s'élevait à 34 959 000 € HT et prévoyait une participation d'équilibre répartie entre les collectivités, à savoir : 17 809 000 € (hors champ de la TVA) pour la Métropole et 1 978 000 € (hors champ de la TVA) pour la Ville de Lyon, soit respectivement 90 % et 10 % du montant global du déficit.

La convention tripartite qui définit les modalités d'attribution et d'utilisation de la participation de la Ville de Lyon au profit de l'aménageur au déficit de l'opération, approuvée par délibération du Conseil n° 2019-4059 du 16 décembre 2019 sur la base du bilan initial approuvé, doit être modifiée de manière à prendre en compte le nouveau bilan prévisionnel, ci-dessus exposé.

La participation de la Ville de Lyon à l'équilibre de l'opération est portée de 1 979 000 € à 1 802 000 € (hors champ de la TVA) sur la base du principe de la répartition suivante : 90 % pour la Métropole et 10 % pour la Ville de Lyon du montant global du déficit ;

Vu ledit dossier ;

Où 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 entre la Métropole et la SERL, intégrant les nouvelles modalités de financement de l'opération de l'aménagement de la Sauvegarde à Lyon 9ème.

b) - l'avenant n° 1 à la convention de PUP entre la Métropole, la SERL et la Ville de Lyon, modifiant les participations des collectivités.

c) - l'avenant n° 1 à la convention tripartite entre la Métropole, la Ville de Lyon et la SERL relative au versement de la participation d'équilibre de la Ville de Lyon, au déficit de l'opération dans le cadre du traité de concession.

2° - Accepte le principe d'une remise par l'aménageur à la Métropole, à titre onéreux, des équipements publics et de leur assiette foncière, pour un montant total de 6 734 752 € HT, soit 8 081 702 € TTC.

3° - Autorise le Président de la Métropole à signer lesdits avenants 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 : 069-200046977-20230327-301540-DE-1-1 Date de télétransmission : 29 mars 2023 Date de réception préfecture : 29 mars 2023
