

Séance publique du 26 novembre 2001

Délibération n° 2001-0344

commission principale : développement économique

commune (s) : Lyon 8°

objet : **Pôle Rockefeller- la Buire - Projet d'aménagement - Périmètre, programme et bilan - Convention publique**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction des affaires économiques

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 novembre 2001, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

1 - Contexte

La filière Biosanté appelée aujourd'hui Sciences du vivant est une des priorités de l'agglomération, réaffirmée depuis plusieurs années, notamment à travers le plan technopole, les choix faits à l'occasion du contrat de plan ou l'organisation de Biovision. L'objectif de la Communauté urbaine est de se positionner comme l'un des principaux pôles européens des biotechnologies et de la santé.

Cette politique se décline autour de quatre axes stratégiques :

- entretenir un milieu innovant : animation, mise en réseau, ingénierie de projets,
- conforter les pôles d'excellences locaux et leur donner une visibilité internationale,
- développer des sites d'accueil dédiés : biopôle de Gerland et pôle santé Rockefeller,
- renforcer l'ouverture internationale : manifestations, réseaux, prospection d'investisseurs.

L'objectif est de conforter le pôle santé Rockefeller comme site phare de l'agglomération dans le domaine de la santé et des technologies médicales. Il s'agit de jouer la complémentarité avec le quartier de Gerland, plus spécifiquement axé sur les activités en relation avec la recherche en biotechnologies et la pharmacie, et le quartier Rockefeller tourné vers les activités en interaction avec les hôpitaux et les professionnels de la santé.

Aujourd'hui, le site de la Buire offre à l'agglomération une opportunité remarquable.

2 - La Buire : projet phare pour l'agglomération

L'ancien terrain militaire de la Buire est idéalement situé au cœur du quartier Rockefeller doté d'une desserte de très bonne qualité et de la deuxième concentration française d'établissements hospitaliers et de recherche : proximité de l'hôpital Edouard Herriot, de l'hôpital cardiologique Louis Pradel, de l'hôpital neurologique Wertheimer, du futur hôpital mère-enfant, du centre Léon Bérard, du centre international de recherche contre le cancer (CIRC), des facultés de médecine et de pharmacie et d'autres établissements hospitaliers (6 000 lits hospitaliers à terme).

Ce terrain est stratégique parce qu'il peut contribuer à renforcer la visibilité de la filière santé dont les activités économiques sont dispersées et qu'il est à proximité immédiate du milieu professionnel et des lieux de soins.

Ce site devra permettre :

- d'accueillir des centres de ressources, d'accompagnement de projets et les acteurs du processus de création et d'innovation,
- d'offrir une chaîne complète d'offre immobilière pour accueillir ces activités innovantes : pépinières, centres d'affaires, locaux spécifiques,
- de participer à la promotion et à la visibilité internationale de Lyon dans ce secteur.

Il sera principalement consacré à l'accueil d'activités dans les quatre pôles d'excellence suivants :

- technologies de l'information et de la communication appliquées à la santé,
- appareils et capteurs médico-chirurgicaux : en particulier la chirurgie du futur (thérapie par agents physiques, robotique chirurgicale et guidage d'instruments),
- biomatériaux et biotechnologies : en particulier l'ingénierie biologique et tissulaire,
- bioservices à haute valeur ajoutée : en particulier les essais cliniques.

3 - Un projet d'aménagement volontariste

Au vu des enjeux d'agglomération qui s'attachent à la production de foncier et d'immobilier dans ce secteur, il apparaît indispensable que la collectivité maîtrise la destination du terrain de la Buire.

A cet effet, une convention publique d'aménagement sera passée entre la Communauté urbaine et la SERL.

Sur le terrain d'une surface de 35 800 mètres carrés, se trouvent actuellement divers bâtiments à usage varié : administration, stockage, entretien.

Seul, le bâtiment situé à l'angle sud du terrain est classé et doit donc être préservé.

Les autres bâtiments seront démolis et le terrain sera remis en état avant d'être mis à disposition pour de futures opérations immobilières.

A terme, le programme offrira près de 30 000 mètres carrés de SHON qui se répartiront entre des locaux de laboratoires et de recherche, des équipements communs, une pépinière d'entreprises, une résidence hôtelière et des bâtiments d'entreprise plus traditionnels.

Le bâtiment préservé sera réhabilité pour un usage de pépinière.

Le bilan prévisionnel de l'opération totalise 10 304 000 € qui se décomposent de la manière suivante :

Dépenses		Recettes	
Libellé	Montant TTC	Libellé	Montant TTC
études	121 000	cessions	7 843 000
foncier	3 902 000	participation Communauté urbaine	2 821 000
travaux	3 962 000		
gestion	258 000		
aménageur	462 000		
frais financiers	637 000		
TVA	962 000		
total	10 304 000	total	10 304 000

La participation de la Communauté urbaine s'élève à 2 821 000 € et sera versée en une seule fois en 2004.

Par ailleurs, il convient de préciser que c'est la SERL qui acquerrait le terrain par substitution de la Communauté urbaine.

La Communauté urbaine s'est portée acquéreur de la caserne de la Buire auprès du ministère de la défense assortie d'une demande de substitution au profit de la SERL, bénéficiaire de la présente convention d'aménagement public. Le ministère de la défense a émis un avis favorable à cette possibilité sous réserve que la Communauté urbaine délègue son droit de préemption au bénéficiaire de la convention d'aménagement, en application de l'article L 213-3 du code de l'urbanisme. Cette délégation ne porterait que sur l'aliénation du bien qui concerne la Communauté urbaine.

L'aménagement du site se réalisera dans le cadre d'un lotissement public dont l'aménagement sera confié à la SERL.

Conformément aux articles L 300-4 et L 300-5 du code de l'urbanisme, il est proposé la signature d'une convention publique d'aménagement avec la SERL.

Cette convention définit deux phases :

- une phase préopérationnelle au cours de laquelle l'aménageur sera notamment chargé d'effectuer toutes les études d'aménagement d'ordre juridique, technique, foncier et financier permettant d'aboutir à la décision sur l'engagement définitif du projet, un bilan prévisionnel et un plan de financement,
- une deuxième phase opérationnelle qui commencera après l'achèvement de la phase pré-opérationnelle et au cours de laquelle l'aménageur sera chargé de la réalisation de l'opération selon le mode opératoire retenu.

A l'issue de la phase pré-opérationnelle, la collectivité sera éventuellement amenée à se prononcer sur la poursuite de l'opération ;

Vu ledit dossier ;

Vu les articles L 213-3, L 300-4 et L 300-5 du code de l'urbanisme ;

Où l'avis de sa commission développement économique ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - l'opération d'aménagement de la caserne de la Buire tel que définie dans l'exposé, qui se développera sous la forme d'un lotissement et dont le périmètre est indiqué au plan joint en annexe,
- b) - le programme exposé,
- c) - le bilan prévisionnel tel que présenté.

2° - Autorise monsieur le président à signer la convention publique d'aménagement.

3° - Accepte la délégation à la SERL du droit de préemption urbain sur le terrain de la caserne de la Buire.

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