

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 13 décembre 2021

Délibération n° 2021-0906

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

Commune(s) : Lyon 3ème

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest - Secteur place de Milan
- Acquisitions foncières - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

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 26 novembre 2021

Secrétaire élu(e) : Monsieur Michaël Maire

Affiché le : jeudi 16 décembre 2021

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, Mme Burricand, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, M. Chambon, M. Charmot, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Collomb, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dromain, Mme Dubot, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, Mme Giromagny, M. Gomez, M. Grivel, Mme Gersperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Marion, M. Millet, M. Mône, 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. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Sarselli, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien.

Absents excusés : Mme Arthaud (pouvoir à M. Millet), M. Blein (pouvoir à M. Da Passano), Mme Dubois Bertrand (pouvoir à M. Maire), M. Girard (pouvoir à Mme Fontaine), Mme Lecerf (pouvoir à M. Gomez), M. Rantonnet (pouvoir à M. Quiniou), Mme Zdorovtsoff (pouvoir à Mme Collin), M. Vieira (pouvoir à M. Badouard), Mme Sechaud (pouvoir à Mme Edery), Mme Saint-Cyr (pouvoir à M. David), Mme Runel (pouvoir à M. Gomez), M. Kabalo (pouvoir à Mme Prost), M. Godinot (pouvoir à Mme Etienne), M. Galliano (pouvoir à M. Da Passano), Mme Fontanges (pouvoir à M. Charmot), Mme Dupuy (pouvoir à M. Smati), M. Diop (pouvoir à M. Legendre), M. Devinaz (pouvoir à Mme Reveyrand), Mme Delaunay (pouvoir à Mme Brossaud), M. Chihi (pouvoir à Mme Collin), Mme Charnay (pouvoir à M. Debû), Mme Chadier (pouvoir à Mme Sarselli), Mme Cabot (pouvoir à M. Bub), Mme Burillon (pouvoir à Mme Sibeud), M. Buffet (pouvoir à Mme Pouzergue), M. Brumm (pouvoir à M. Collomb), M. Boumertit (pouvoir à M. Groult), M. Blache (pouvoir à Mme Nachury), M. Barge (pouvoir à M. Cochet).

Conseil du 13 décembre 2021**Délibération n° 2021-0906**

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

Commune(s) : Lyon 3ème

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest - Secteur place de Milan
- Acquisitions foncières - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 novembre 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Préambule

Par délibérations du Conseil n° 2015-0917 et n° 2015-0918 du 10 décembre 2015, la Métropole de Lyon a approuvé la création de la ZAC Part-Dieu ouest ainsi que le traité de concession entre la Métropole et la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu, aménageur.

La Métropole est l'opérateur foncier de référence pour la réalisation de l'opération d'aménagement prévue au traité de concession : elle procède, soit à l'amiable, soit par voie de préemption, soit par voie d'expropriation, aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du programme prévisionnel des équipements publics et au programme global des constructions de l'opération. Elle cède, ensuite, à l'aménageur les biens ainsi acquis, à l'exception des emprises nécessaires à la réalisation des équipements publics de voirie et de superstructure, qu'elle mettra à disposition de l'aménageur, à charge pour ce dernier de réaliser l'ensemble des opérations prévues au traité de concession.

L'opération ZAC Part-Dieu ouest fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021-2026 votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

II - Contexte

Le quartier de la Part-Dieu à Lyon, deuxième quartier tertiaire français, connaît un développement constant qui a nécessité l'engagement d'une nouvelle phase de développement. Sa position de quartier d'affaires en centre-ville, connecté à la gare centrale de l'agglomération, en fait un enjeu d'ambition internationale, régionale, métropolitaine et locale.

L'actuel pôle d'échanges multimodal (PEM) de Lyon Part-Dieu est aujourd'hui saturé. Il est utilisé quotidiennement par 125 000 personnes pour la gare et 170 000 pour les transports en commun urbains. Une croissance forte de ces flux est attendue dans les années à venir avec environ 500 000 déplacements journaliers attendus à l'horizon 2030. Ce quartier compte, à ce jour, plus de 2 200 entreprises, 56 000 emplois, 34 millions de visiteurs annuels dans le centre commercial et des grands équipements culturels de référence.

Cependant, bien que ce quartier soit situé au cœur de la ville et du 3ème arrondissement de Lyon, la part résidentielle réduite et l'offre de services insuffisante ne permettent pas une qualité urbaine et de services pour les utilisateurs du quartier que sont les résidents, les actifs, les voyageurs, les consommateurs et les entreprises.

Enfin, le quartier, malgré son niveau d'activité et son attractivité, ne bénéficie pas d'une visibilité européenne suffisante et reste perçu comme très fonctionnel, minéral, et doté d'espaces publics nécessitant une requalification.

Ces constats, non exhaustifs, ont amené la Communauté urbaine de Lyon, puis la Métropole, à engager un nouveau programme d'aménagement. La Communauté urbaine de Lyon a donc, par délibération du Conseil n° 2013-4333 du 16 décembre 2013, approuvé le principe de la création d'une SPL, la SPL Lyon Part-Dieu, composée de 2 actionnaires : la Communauté urbaine de Lyon, à laquelle s'est substituée la Métropole de Lyon, et la Ville de Lyon.

Pour permettre une nouvelle étape du projet Lyon Part-Dieu, la Communauté urbaine a décidé de recourir à la procédure de ZAC, compte tenu de la complexité technique, juridique et financière du projet sur un périmètre d'une superficie d'environ 38 ha.

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 ha), dans lequel la SPL Part-Dieu procède aux études de réalisation et à la mise en œuvre opérationnelle de la future 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 du Conseil n° 2015-0917 et n° 2015-0918 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 du Conseil n° 2017-1914 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 hors 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.

Le traité de concession a fait l'objet d'un avenant n° 2, n° 3 et n° 4 par délibérations du Conseil n° 2018-2772 du 27 avril 2018, n° 2018-3248 du 10 décembre 2018 et n° 2021-0716 du 27 septembre 2021.

III - Le projet de restructuration et de réaménagement de l'îlot place de Milan

L'îlot de la place de Milan, intégré au périmètre de la ZAC Part Dieu ouest, sis dans le prolongement nord de la place Béraudier, est situé sur un emplacement stratégique, attractif, mais confronté actuellement à des problématiques d'usage récurrentes. Dans l'objectif de résoudre ces dysfonctionnements, le projet vise donc à restructurer et réaménager l'îlot place de Milan, tant au niveau de sa programmation, de sa configuration que du rapport entre espace privé et public.

Cette restructuration complète passe par la démolition des immeubles en place (hors immeuble du Syndicat mixte des transports pour le Rhône et l'agglomération lyonnaise (SYTRAL) dénommé B12) permettant la réalisation d'un programme neuf nécessaire à la résolution des dysfonctionnements identifiés et à l'insertion de l'îlot place de Milan dans la cohérence d'ensemble du projet de la ZAC Part Dieu ouest.

C'est dans le cadre des interventions foncières nécessaires à l'engagement d'une phase opérationnelle sur cet îlot que s'inscrit le présent projet de délibération.

IV - Intervention foncière nécessaire à la phase du projet sur l'îlot place de Milan

L'îlot de la place de Milan est composé de :

- 2 copropriétés privées (B8/B14 : le Vivarais ; B13 : l'Amphitryon) : 154 logements,
- 2 immeubles de logements sociaux (B9 Immobilière des chemins de fer -ICF- 32 logements et B11 Caisse des dépôts et consignations -CDC- habitat 40 logements),
- un immeuble de bureau (B12 SYTRAL),
- des rez-de-chaussée commerciaux ou de service,
- une nappe de parking unique d'environ 310 places.

Le bâtiment B12 sera rénové par le SYTRAL, actuel propriétaire et ne fera donc pas l'objet d'une intervention foncière. S'appuyant sur un droit de préemption renforcé mis en place dès 2012, la Métropole s'est rendue propriétaire de 54 logements dans les copropriétés, CDC habitat s'étant par ailleurs porté acquéreur de 17 logements devant revenir à la SPL Lyon Part-Dieu dans le cadre du protocole signé en 2018 avec cette dernière.

Il reste donc à acquérir :

- 83 logements et 76 parkings au sein des copropriétés le Vivarais et l'Amphitryon,
- 72 logements sociaux appartenant à CDC habitat (B11 - 40 logements) et ICF (B9 - 32 logements),
- 7 locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Les acquisitions restant à mener seront réalisées soit à l'amiable, soit par voie de préemption, soit par voie d'expropriation. Il s'agira, aussi, de réaliser les évictions commerciales nécessaires des fonds de commerce qui sont implantés sur l'îlot. Les biens seront ensuite cédés à l'aménageur qui portera la réalisation de l'ensemble des opérations prévues au traité de concession

À ce titre, l'opération ZAC Part-Dieu ouest est inscrite à la PPI 2021-2026 votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

Compte tenu des négociations engagées à ce jour et des perspectives de mutations identifiées, la première phase d'acquisition sur l'îlot place de Milan est évaluée à 13 000 000 € répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 3 000 000 € en 2022,
- 5 000 000 € en 2023,
- 5 000 000 € en 2024 ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve la poursuite des acquisitions foncières des biens immobiliers concernés par le projet de restructuration et de réaménagement de l'îlot place de Milan

2° - Décide l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains pour un montant de 13 000 000 € en dépenses, à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 3 000 000 € en 2022,
- 5 000 000 € en 2023,
- 5 000 000 € en 2024,

sur l'opération n° 0P06O2744.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 27 000 000 € TTC en dépenses.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20211213-271443-DE-1-1 Date de télétransmission : 16 décembre 2021 Date de réception préfecture : 16 décembre 2021
