



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **10 avril 2017**

Délibération n° 2017-1914

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 3°

objet : Opération Lyon Part-Dieu - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu Ouest - Approbation du dossier de réalisation, de l'avenant n° 1 au traité de concession et de la convention de participation d'équilibre de la Ville de Lyon

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Le Faou

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : mardi 21 mars 2017

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 12 avril 2017

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

Absents excusés : MM. Galliano (pouvoir à M. Abadie), Passi, Vesco (pouvoir à M. Bernard), Aggoun, Mme Berra (pouvoir à Mme Maurice), M. Bravo (pouvoir à Mme Ghemri), Mmes Iehl (pouvoir à M. Hémon), Peytavin (pouvoir à M. Millet), MM. Piegay (pouvoir à Mme Poulain), Veron (pouvoir à M. David).

Conseil du 10 avril 2017
Délibération n° 2017-1914

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

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Opération Lyon Part-Dieu - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu Ouest - Approbation du dossier de réalisation, de l'avenant n° 1 au traité de concession et de la convention de participation d'équilibre de la Ville de Lyon**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 15 mars 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte général

La Métropole de Lyon, dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu Ouest, a engagé les étapes réglementaires et juridiques nécessaires à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement.

Par délibérations du Conseil n° 2015-0917 et n° 2015-0918 du 10 décembre 2015, la Métropole a approuvé le bilan de la concertation, le dossier de création de la ZAC et le traité de concession conclu avec la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu.

Pour mémoire, 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 SPL Lyon Part-Dieu procède aux études de réalisation et à la mise en œuvre opérationnelle de la future ZAC Part-Dieu Ouest. Ce périmètre est délimité :

. au nord : par le cours Lafayette puis le boulevard Eugène Deruelle, entre les voies ferrées à l'est et la rue Garibaldi à l'ouest,

. au sud : par la rue Paul Bert, entre les voies ferrées à l'est et la rue Garibaldi à l'ouest,

. à l'est : par les voies ferrées, entre le cours Lafayette et la rue Paul Bert, en incluant l'avenue Georges Pompidou sous les voies jusqu'au croisement avec la rue de la Villette,

. à l'ouest : par la rue Garibaldi, entre le boulevard Eugène Deruelle et la rue Paul Bert.

Les ensembles immobiliers suivants sont exclus du périmètre envisagé : le Britannia, la résidence Desaix, la résidence Part-Dieu (dite résidence du Lac) et les immeubles de la Porte Sud.

- 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.

Dans le courant de l'année 2016, les études de réalisation ont été menées pour permettre de compléter l'étude d'impact selon les premières recommandations de l'autorité environnementale, particulièrement dans le domaine air-santé mais aussi pour arrêter le programme des équipements publics (PEP) et préciser les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

Le présent rapport vise l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, comprenant le projet de PEP, et de l'avenant n° 1 au traité de concession.

Le PEP définitif est également approuvé à ce même Conseil.

II - Le PEP de la ZAC Part-Dieu Ouest

Depuis le dossier de création de la ZAC, les études opérationnelles et d'avant-projet des espaces publics ont permis de définir plus précisément les ouvrages décrits au projet de PEP.

Dans la ZAC Part-Dieu Ouest, le projet de PEP comprend un programme d'infrastructures et un programme de superstructures.

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.

Tous ces aménagements nécessiteront également des interventions sur les réseaux : chauffage urbain, vidéoprotection, PC Criter, fourreaux urbains, EDF, télécommunications, assainissement et eau potable.

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

Le projet de PEP superstructures de la ZAC Part-Dieu Ouest comprend la construction d'une crèche et l'extension de groupes scolaires.

Le montant du projet de PEP superstructures de la ZAC Part-Dieu Ouest au stade du dossier de réalisation est de 8 400 000 € TTC.

Cette opération s'appuiera 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 s'agit du périmètre hors ZAC qui fera l'objet d'une délibération ultérieure à la suite de l'avancement des études de réalisation pour ce périmètre.

III - Le financement de la ZAC Part-Dieu Ouest

Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de la ZAC sont en partie couvertes par les produits à provenir des cessions ou des concessions d'usages et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis ainsi que par des participations dues par les constructeurs d'immeubles et par des participations des collectivités et des produits financiers.

Le montant de la participation à verser par chaque constructeur (hors parking et constructions publiques et locaux réalisés sur le domaine public) sera 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.

Le programme global de constructions de la ZAC Part-Dieu Ouest est d'environ 540 000 mètres carrés de surface de plancher (SDP), répartis de la manière suivante :

- 105 000 mètres carrés environ de SDP de logements, dont :
 - . 25 % de logements en locatif social,
 - . 15 % de logements intermédiaires,
 - . 60 % de logements en accession libre ;
- 350 000 mètres carrés environ de SDP de tertiaires (bureaux, activités, tertiaire innovant),
- 85 000 mètres carrés environ de SDP de commerces/services/hôtels.

IV - Les engagements financiers de la Métropole

Le bilan financier actualisé de l'opération sur le périmètre de la concession s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 516 595 613 € HT. Il comprend :

- le bilan actualisé de la ZAC par rapport au traité de concession,
- le bilan du hors ZAC inchangé sur les postes études et travaux, dans l'attente de la poursuite des études de réalisation ; seule une variation de plus 8 866 € apparaît par rapport au bilan initial, du fait de produits financiers constatés en 2016 qui permettront d'absorber des futurs frais divers.

Ainsi, le bilan financier de la ZAC Part-Dieu Ouest actualisé et à délibérer est porté à 466 870 139 € HT en dépenses et en recettes.

Le montant financier du bilan hors ZAC actualisé s'établit à 49 725 474 € HT en dépenses et en recettes, contre 49 716 607 € HT au bilan initial délibéré en décembre 2015.

Le nouveau bilan financier de l'opération s'établit comme suit :

Dépenses prévisionnelles	Bilan approuvé au traité de concession (en €HT)	Evolution bilan	Bilan avenant 1 à approuver au dossier de réalisation (en €HT)	Recettes prévisionnelles	Bilan approuvé au traité de concession (en €HT)	Evolution bilan	Bilan avenant 1 à approuver au dossier de réalisation (en €HT)
acquisitions	146 183 878	+ 39 550 000	185 733 878	cession foncière	128 500 000	+ 31 596 844	160 096 844
travaux	232 894 699	+ 3 735 363	236 630 063	participation des constructeurs	56 888 120	+ 7 953 156	64 841 276
études et honoraires	28 355 723	+ 800 000	29 155 723	participation affectée à la remise à titre onéreux d'équipements publics ZAC Métropole	120 316 594	inchangé	120 316 594
communication et concertation	6 311 587	inchangé	6 311 587	participation affectée à la remise à titre onéreux d'équipements publics ZAC Ville de Lyon		+ 4 535 362	4 535 362
animation économique	4 510 949	inchangé	4 510 949	participation affectée à la remise à titre onéreux d'équipements publics hors ZAC des collectivités	34 991 195	inchangé dans l'attente de la finalisation des études de réalisation hors ZAC	34 991 195

Dépenses prévisionnelles	Bilan approuvé au traité de concession (en €HT)	Evolution bilan	Bilan avenant 1 à approuver au dossier de réalisation (en €HT)	Recettes prévisionnelles	Bilan approuvé au traité de concession (en €HT)	Evolution bilan	Bilan avenant 1 à approuver au dossier de réalisation (en €HT)
rémunération du concessionnaire	39 199 337	inchangé	39 199 337				
frais financiers	14 037 705	35 463	14 073 168	participation d'équilibre Métropole ZAC	107 827 732	inchangé	107 827 732
				participation d'équilibre Ville ZAC	11 980 859	inchangé	11 980 859
				participation d'équilibre des collectivités hors ZAC	11 970 286	inchangé	11 970 287
frais divers	980 908	inchangé	980 908	produits financiers	0	+ 35 463	35 463
				produits divers	0	inchangé	0
Total	472 474 786	+ 44 120 826	516 595 612	Total	472 474 786	+44 120 826	516 595 612

Le montant global du bilan passe de 472 474 786 €HT à 516 595 612 €HT. Cette augmentation de 44 120 826 €HT (représentant 9,3 %) en dépenses et en recettes détaillées ci-après est sans impact sur l'équilibre de l'opération.

En dépenses, cette évolution est liée aux :

- acquisitions : le montant actualisé s'élève à 185 733 878 €HT. Il comprend une augmentation de 39 550 000 €HT. En effet, la SPL Lyon Part-Dieu interviendra pour mener à bien les différents échanges permettant la reconfiguration de l'assiette foncière de la place Béraudier et le développement du programme immobilier porté par Vinci Immobilier (VIE) Entreprises en entrée de gare. Pour cela, la SPL se rendra propriétaire auprès de la Métropole qui procédera à un apport foncier en nature de différents volumes de domaine public déclassé. Ce foncier constituera pour partie l'assiette foncière de l'opération immobilière de Vinci Immobilier Entreprises. Par ailleurs, la SPL Lyon Part-Dieu se rendra propriétaire d'emprises foncières actuellement privées pour augmenter l'emprise foncière de la place Béraudier, conformément au projet urbain. Cette hausse de 39 550 000 €HT est compensée par les recettes des cessions foncières et des participations liées à ce remembrement,

- travaux : le montant actualisé s'élève à 236 630 063 €HT et comprend une augmentation de 3 735 363 €HT. Cette évolution est liée à la prise en compte des études d'avant-projet menées, dans le cadre de la mise au point du PEP et ayant permis de préciser les coûts des ouvrages,

- études et honoraires : le montant actualisé s'élève à 29 155 723 €HT et comprend une augmentation de 800 000 €HT. Cette évolution est majoritairement liée à l'augmentation du poste travaux,

- frais financiers : le montant de 14 073 168 €HT a été actualisé par la reprise d'une provision de frais financiers.

En recettes, indépendamment de la participation d'équilibre prévisionnelle, cette évolution est liée aux postes :

- cession des charges foncières : le montant est actualisé à 160 096 844 €HT et comprend une augmentation de 31 596 844 €HT. Afin de permettre le remembrement foncier du projet VIE, du tréfonds de la place Béraudier et du pôle d'échanges multimodal, la SPL prévoit notamment de céder les terrains apportés par la Métropole,

- participation des constructeurs : le montant est actualisé à 64 841 276 €HT et comprend une augmentation de 7 953 156 €HT. L'augmentation de ce poste est dû à l'ajustement du montant des participations versées par les constructeurs, suite à la finalisation du PEP de la ZAC et du programme de construction de la ZAC, et intervient dans l'équilibre du remembrement foncier,

- remise d'ouvrages à titre onéreux : issu des études avant-projets menées sur les espaces publics et de la mise au point du PEP en lien avec les collectivités, le montant de la participation est ajusté pour intégrer les évolutions de programme. Le montant global des participations des collectivités au rachat des ouvrages s'élève à 159 843 152 €HT,

- produits financiers : le montant est actualisé à 35 463 €HT comprenant une augmentation de 35 463 €HT réalisés en 2016 grâce à la rémunération du compte courant bancaire de l'opération.

Pour la Métropole, les engagements financiers sont les suivants :

- pour la participation d'équilibre :

La participation d'équilibre de la Métropole pour la ZAC s'établit à 107 827 732 € au budget principal en section de fonctionnement. Le montant de cette participation reste inchangé par rapport au bilan approuvé lors de la création de la ZAC, soit 90 % du montant total du déficit des collectivités.

La participation d'équilibre prévisionnelle de la Métropole pour le hors ZAC reste inchangée par rapport au dossier de création, dans l'attente d'une répartition définitive entre Métropole et Ville de Lyon. Ce montant de participations d'équilibre prévisionnel de la Métropole pour l'opération globale Lyon Part-Dieu s'élève donc à 118 600 988 €.

Comme prévu initialement, cette participation fera l'objet de versements par tranches annuelles, soit 8 471 499 € par an sur 14 ans (durée de la concession).

- pour la participation affectée à la remise à titre onéreux d'équipements publics :

La participation affectée à la remise à titre onéreux d'équipements publics pour la ZAC Part-Dieu Ouest en budget d'investissement réalisés par l'aménageur, pour un montant total de 120 316 594 €HT, soit 144 379 913 € TTC au taux de TVA en vigueur.

Ces participations feront l'objet de demandes d'individualisations d'autorisation de programme, selon l'échéancier défini dans le cadre de l'avenant n° 1 au traité de concession.

La participation affectée à la remise à titre onéreux d'équipements publics des collectivités du périmètre hors ZAC reste inchangée par rapport au dossier de création, dans l'attente d'une répartition définitive entre Métropole et Ville de Lyon.

Le montant global de participation des collectivités s'élève à 323 590 659 € (TTC pour la remise à titre onéreux des équipements et net de taxe pour la participation au déficit), soit 56 % environ du bilan d'opération en HT.

V - Le mode de réalisation

En application de l'article R 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone ont été confiés par voie de concession d'aménagement à la SPL Lyon Part-Dieu, par délibération n° 2015-0918 du Conseil de la Métropole du 10 décembre 2015.

Le Conseil métropolitain doit approuver un avenant n° 1 à la concession d'aménagement Lyon Part-Dieu modifiant en conséquence le montant de l'opération, les dépenses et les recettes relatives au montage du programme immobilier porté par Vinci Immobilier Entreprises, la répartition de la participation d'équilibre pour le périmètre de la ZAC entre la Métropole et la Ville de Lyon et définira la répartition des participations affectées à la remise à titre onéreux d'équipements publics de la ZAC entre la Métropole et la Ville de Lyon ainsi que l'échéancier prévisionnel de leur versement.

Les études de réalisation pour le secteur hors ZAC vont se poursuivre et pourront donner lieu à une actualisation du bilan du hors ZAC et donc du bilan du traité de concession. Cette actualisation pourra faire l'objet d'un nouvel avenant au traité de concession à délibérer ultérieurement et d'une délibération du programme des équipements publics par la Ville de Lyon.

VI - Le versement des participations d'équilibre de la Ville de Lyon

Le Conseil municipal de Lyon a délibéré favorablement le projet de PEP de la ZAC et la participation d'équilibre correspondante lors de sa séance du 27 mars 2017.

Les modalités de versement de ces participations sont fixées dans une convention financière passée entre la Ville, la Métropole et la SPL qu'il est proposé d'approuver dans le cadre du présent rapport. Cette participation sera versée directement à la SPL Lyon Part-Dieu ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu Ouest à Lyon 3° et notamment son projet de programme des équipements publics et ses modalités de financement, le projet de programme global de construction prévoyant un bilan évalué à 466 870 139 € HT en dépenses et en recettes,

b) - l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement Lyon Part-Dieu, intégrant les nouvelles modalités de financement de la ZAC Part-Dieu Ouest à passer entre la Métropole et l'aménageur,

c) - la convention de participations financières de la Ville de Lyon au déficit de la ZAC Part-Dieu Ouest.

2° - Accepte :

a) - le principe d'une remise par l'aménageur à la Métropole de Lyon, à titre onéreux, des équipements publics de la ZAC Part-Dieu Ouest et de leur assiette foncière, pour un montant total de 120 316 594 € HT, soit 144 379 913 € TTC,

b) - le versement par la Métropole de la participation d'équilibre de la concession fixée à 118 600 986 € HT, selon l'échéancier suivant :

- 16 942 998 € HT déjà versés en 2016 et 2017,
- 8 471 499 € HT en 2018,
- 8 471 499 € HT en 2019,
- 8 471 499 € HT en 2020,
- 8 471 499 € HT en 2021,
- 8 471 499 € HT en 2022,
- 8 471 499 € HT en 2023,

- 8 471 499 € HT en 2024,
- 8 471 499 € HT en 2025,
- 8 471 499 € HT en 2026,
- 8 471 499 € HT en 2027,
- 8 471 499 € HT en 2028,
- 8 471 499 € HT en 2029.

3° - Autorise monsieur le Président à signer ledit avenant et ladite convention.

4° - La dépense correspondante en fonctionnement sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - section de fonctionnement - exercices 2017 et suivants - compte 6748 - fonction 515 - opération n° OP06O5012.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 12 avril 2017.

.
.