

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 11 septembre 2017

Délibération n° 2017-2027

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 2°

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Lyon Confluence 2° phase - Modification n° 2 du programme des équipements publics (PEP) - Modification n° 2 du dossier de réalisation - Modification n° 1 du PEP définitif - Avenant n° 7 à la concession d'aménagement Lyon Confluence 2 Côté Rhône

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Monsieur le Président Kimelfeld

Président : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mardi 29 août 2017

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 13 septembre 2017

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, M. Bret, Mme Vullien, M. Brumm, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, MM. Bernard, Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Brolquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mme Burricand, MM. Cachard, 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. Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, M. Huguet, Mme Iehl, MM. Jeandin, Lavache, Mmes Le Franc, Lecerf, Leclerc, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, MM. Odo, Passi, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, M. Piegay, Mmes Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mmes Sarselli, Servien, MM. Sturla, Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vial, Vincendet.

Absents excusés : M. Da Passano (pouvoir à Mme Bouzerda), Mme Poulain (pouvoir à M. Grivel), M. Aggoun, Mme Berra (pouvoir à M. Huguet), MM. Butin (pouvoir à M. Coulon), Casola, Collomb (pouvoir à M. Kimelfeld), Fenech (pouvoir à M. Guillard), Lebuhotel (pouvoir à M. Sturla), Roche (pouvoir à M. George), Sécheresse (pouvoir à Mme Varenne), Mme Tifra (pouvoir à M. Chabrier).

Absents non excusés : Mme Burillon.

Conseil du 11 septembre 2017**Délibération n° 2017-2027**

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

commune (s) : Lyon 2°

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) Lyon Confluence 2° phase - Modification n° 2 du programme des équipements publics (PEP) - Modification n° 2 du dossier de réalisation - Modification n° 1 du PEP définitif - Avenant n° 7 à la concession d'aménagement Lyon Confluence 2 Côté Rhône**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 août 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

La première phase du projet Lyon Confluence est en cours de finalisation. La libération des emprises foncières du marché d'intérêt national (MIN) en janvier 2009 a permis d'engager l'aménagement d'une 2^{ème} phase.

Ainsi, la Communauté urbaine de Lyon a approuvé la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Lyon Confluence 2° phase dite ZAC 2 par délibération n° 2010-1621 du Conseil du 28 juin 2010, le dossier de réalisation par délibération n° 2012-3365 du Conseil du 12 novembre 2012 et le programme des équipements publics (PEP) définitif par délibération n° 2013-4209 du Conseil du 21 octobre 2013.

Cette ZAC a été concédée à la société publique locale (SPL) Lyon Confluence en vertu de la concession Lyon Confluence 2 Côté Rhône, approuvée par délibération n° 2010-1675 du Conseil de Communauté du 6 septembre 2010.

Ce traité de concession a fait l'objet de plusieurs avenants intégrant des modifications de périmètre, de missions ou encore de modalités de financements par délibérations n° 2012-3365, 2013-3903, 2013-4289 des Conseils de Communauté des 29 novembre 2012, 18 avril 2013 et 18 novembre 2013, et n° 2015-0368, 2015-0412 et 2016-1005 des Conseils de la Métropole des 11 mai 2015, 29 juin 2015 et 1^{er} février 2016.

Le présent rapport concerne de nouvelles modifications apportées au PEP de la ZAC 2, au bilan de la ZAC et, par conséquent, au dossier de réalisation de la ZAC. Ces modifications impliquent également une actualisation du bilan d'opération Lyon Confluence Côté Rhône et du traité de concession d'aménagement correspondant.

1° - Les évolutions du PEPLe passage sous-ferroviaire Magellan et locaux associatifs

Le programme des équipements publics de la ZAC 2 prévoyait, notamment, la construction d'un passage sous-ferroviaire Magellan entre le cours Charlemagne et le sud du Port Rambaud par Réseau Ferré de France (RFF) ainsi que l'aménagement des voiries Panama et Magellan par la SPL Lyon Confluence ainsi que l'aménagement de locaux associatifs dans le bâtiment porche situés dans la ZAC 2.

Au regard de l'évolution du projet et du phasage des opérations, de l'arrivée des nouveaux habitants de la ZAC Lyon Confluence 1ère phase dite ZAC 1, il est apparu nécessaire de réaliser ces ouvrages de manière anticipée pour répondre à des besoins émergents. Ainsi, il est proposé d'acter cette évolution opérationnelle dans les documents administratifs cadrant l'opération en intégrant ces ouvrages dans le programme des équipements publics de la ZAC 1.

Le réseau de chauffage urbain

Dans le cadre de ses missions, la SPL Lyon Confluence développe un réseau de chaleur sur le périmètre de la ZAC 1, de la ZAC 2 et du quartier Sainte Blandine. En 2015, la SPL a engagé une procédure de mise en concurrence pour l'attribution d'un marché de conception, réalisation, exploitation, maintenance (CREM) pour une installation de cogénération par gazéification de la biomasse. Suite à la réception des offres finales et à la parution d'un appel d'offres de la Commission de régulation de l'énergie (CRE) définissant les modalités techniques et économiques de rachat de l'électricité issue de l'installation de cogénération, il est apparu que cette solution de cogénération ne présentait finalement pas un intérêt économique suffisant. En conséquence, la SPL a déclaré sans suite la procédure de mise en concurrence en juillet 2016.

De nouvelles modalités de fourniture de chaleur ont donc été étudiées : construction d'une chaufferie biomasse sur le foncier du champ ou alimentation par le réseau Lyon Centre Métropole. D'un point de vue technico-économique, l'alimentation par le réseau Centre Métropole et l'intégration du réseau de Confluence dans le périmètre contractuel de la délégation de service public de chauffage urbain de Centre Métropole est apparue comme la plus intéressante.

Ainsi, la construction d'un équipement de production dédié au réseau de Confluence n'est plus nécessaire. Il est proposé de retirer cet équipement du programme des équipements publics de la ZAC 2.

Du fait d'évolutions de modalités de réalisation de certains programmes de construction, le PEP évolue pour :

Les ouvrages liés à l'îlot C2

Après approfondissement du diagnostic de l'ouvrage, le collecteur Montrochet ne fera plus l'objet d'un dévoiement (montant prévisionnel inscrit au PEP : 3 000 000 €) mais sera réhabilité par la Métropole (montant prévisionnel : 550 000 €).

Par ailleurs, la crèche et le gymnase du groupe scolaire seront intégrés au projet d'ensemble se développant dans la halle C 3 à réhabiliter pour le groupe scolaire à la faveur de la possibilité d'une extension neuve et non livrés en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) dans le programme voisin C 2 nord.

Les ouvrages liés à l'îlot A1

Concernant le bâtiment porche, la programmation portée par la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon est modifiée : suppression des locaux pour la Gourguillonnaise, suppression de la Maison des associations et de la salle des fêtes et des familles, modification de la surface et démolition par l'aménageur des ailes du bâtiment sans affectation. La partie centrale du bâtiment porche sera acquise par la Ville de Lyon et reste affectée à la salle des musiques actuelles.

Cette modification n° 2 du PEP de la ZAC entraîne une modification n° 2 du dossier de réalisation de la ZAC et du PEP définitif approuvé par délibération n° 2013-4209 du Conseil de Communauté du 21 octobre 2013.

Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) de la ZAC est mis à jour en tenant compte de ces modifications.

2° - Les évolutions du bilan de la ZAC Lyon Confluence 2° phase

Les modifications du PEP décrites précédemment conduisent à actualiser le bilan de la ZAC s'équilibrant dorénavant en dépenses et en recettes à hauteur de 327 500 000 €HT.

3° - Les évolutions des modalités opérationnelles du projet French Tech

Par délibération du Conseil du 11 mai 2015, la Métropole approuvait l'avenant n° 4 à la concession 2 Côté Rhône confiant à la SPL la maîtrise d'ouvrage de l'équipement structurant "Lieu totem de la French Tech".

La mise au point du projet et la désignation de l'occupant en 2016 ont permis de préciser les conditions de réalisation et le planning de livraison de cette opération. Ainsi, l'emprise foncière a été ajustée et l'enveloppe travaux augmentée. Sans modifier le montant global de l'opération arrêté à 11 576 000 €HT, il est procédé à une ventilation différente des dépenses : la part du foncier et des travaux augmente alors que les frais financiers diminuent et les frais liés au portage du bien en location jusqu'en 2025 disparaissent.

Le présent avenant a également pour objet d'avancer la date de rachat par la Métropole de Lyon du bâtiment réhabilité dès sa livraison qui interviendra au dernier trimestre 2018. La Métropole de Lyon disposera alors, dès la remise d'ouvrage, de l'entière jouissance du bâtiment et des droits y attachés. Cette décision d'avancer le rachat se justifie pour sécuriser le montage juridique du bail commercial (droit au bail), et de placer la Métropole en position de propriétaire-bailleur dès le démarrage de l'exploitation.

4° - Le bilan actualisé de la concession et les évolutions des engagements financiers de la Métropole

Le programme des équipements publics évoluant, il est nécessaire d'actualiser le bilan de la concession en conséquence.

Le dernier bilan de l'opération Lyon Confluence 2 Côté Rhône a été approuvé par délibération n° 2016-1005 du Conseil de la Métropole du 1er février 2016. Ce bilan était équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 343 798 000 € HT.

Avec l'intégration des évolutions évoquées précédemment, le bilan financier de la concession 2 reste équilibré en dépenses et en recettes et s'élève après actualisation à 336 521 000 € HT.

Le nouveau bilan de la concession Lyon Confluence 2 Côté Rhône tient compte :

- en dépenses, de l'évolution de l'opération réseau de chaleur urbain (RCU) pour la ZAC Lyon Confluence 2° phase et le quartier Perrache Sainte Blandine, dont le montant est revu à la baisse. Ainsi, le montant s'élève aujourd'hui à 8 894 000 € HT au lieu de 16 154 000 € HT,

- en recettes :

. du rachat, par la Métropole, de l'ouvrage réseau de chaleur pour 4 352 000 € TTC (pour la ZAC Lyon Confluence 2° phase : 2 918 000 € HT, soit 3 647 000 € TTC et pour le quartier Perrache Sainte Blandine : 564 000 € HT, soit 675 000 € TTC),

. de la participation d'équilibre revue à la baisse de 627 000 € hors champ TVA,

. des subventions de la Région, de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) et ECOCITE pour 5 612 000 € HT.

L'engagement financier de la Métropole à la réalisation de la concession Lyon Confluence 2 Côté Rhône est fixé désormais à un montant global de 163 322 587 € TTC (au taux de TVA en vigueur de 20 % quand elle s'applique).

Ce montant correspond à :

- la participation de la Métropole affectée au financement des équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, fixée désormais à 82 175 000 € HT, soit 98 610 000 € TTC,

- la participation à l'équilibre de l'opération désormais fixée à 64 711 587 000 € (hors champ TVA).

Les incidences sur le bilan d'opération sont donc les suivantes :

- une baisse de la participation d'équilibre Métropole et Ville de Lyon de 627 000 € avec une incidence sur leur dernier versement respectif,
- un décalage de 2 ans de l'échéancier du versement au titre des remises d'ouvrage onéreuses de la Métropole pour le parking A1 (2018-2019-2020-2021),
- une évolution du montant du rachat d'ouvrage pour le réseau de chaleur urbain.

Ainsi, le bilan de la concession Confluence 2 côté Rhône s'établit comme suit :

Dépenses prévisionnelles	Dernier bilan approuvé Avenant n° 6 (en k€ HT)	Evolution Bilan	Bilan avenant n° 7 (en k€ HT)	Recettes prévisionnelles	Dernier bilan approuvé Avenant n° 6 (en k€ HT)	Evolution bilan	Bilan avenant n° 7 (en k€ HT)
études	16 714	+257	16 971	cession foncière	158 582	+ 2 085	160 667
foncier	42 977	inchangée	42 977	recettes patrimoniales	18 305	- 2 975	15 330
travaux	223 161	- 8 797	214 364	participation affectée au coût des équipements publics	75 167	- 6 936	68 231
frais de maîtrise d'ouvrage dont la rémunération de l'aménageur	36 221	+ 2 554	38 775	participation au coût des équipements structurants	5 401	+ 2 975	8 376
communication-concertation	7 550	inchangée	7 550	remise d'ouvrage espaces publics hors ZAC	5 568	inchangée	5 568
frais financiers	16 725	- 857	15 868	participation d'équilibre Métropole de Lyon	65 276	- 564	64 712
divers	450	- 434	16	participation d'équilibre Ville de Lyon	6 995	- 63	6 932
				subvention	8 240	- 2 628	5 612
				produits financiers	250	+ 569	819
				produits divers	14	+ 260	274
Total	343 798	- 7 277	336 521	Total	343 798	- 7 277	336 521

5° - Le versement des participations d'équilibre de la Ville de Lyon

La Ville de Lyon délibérera sur les modifications du PEP de la ZAC et la baisse de la participation d'équilibre lors d'une prochaine séance de Conseil municipal.

Les modalités de réajustement de la participation de la Ville de Lyon sont fixées dans un avenant à la convention financière passée entre la Ville et la SPL ;

Vu ledit dossier ;

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

Oui l'intervention de monsieur le Président précisant que :

"Dans le paragraphe "Ce montant correspond à :" du "**4° - Le bilan actualisé de la concession et les évolutions des engagements financiers de la Métropole**" de l'exposé des motifs, il convient de lire :

"- la participation à l'équilibre de l'opération désormais fixée à 64 711 587 € (hors champ TVA)."

au lieu de :

"- la participation à l'équilibre de l'opération désormais fixée à 64 711 587 000 € (hors champ TVA)."

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - les modifications proposées par monsieur le Président,

b) - la modification n° 2 du dossier de réalisation de la ZAC Lyon Confluence 2° phase comprenant :

- la modification n° 2 du programme des équipements publics (PEP) de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Lyon Confluence 2° phase,

- la modification des modalités prévisionnelles de financement de la concession d'aménagement Lyon Confluence 2 Côté Rhône prévoyant un bilan s'équilibrant en dépenses et en recettes à hauteur de 336 521 000 € HT dont pour la ZAC Lyon Confluence 2° phase un bilan s'équilibrant en dépenses et en recettes à hauteur de 327 500 000 € HT,

c) - l'avenant n° 7 à la concession d'aménagement Lyon Confluence 2 Côté Rhône, intégrant les nouvelles modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ledit avenant n° 7.

3° - Approuve le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) modifié en conséquence.

4° - Approuve la modification n° 1 du PEP définitif en conséquence.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 13 septembre 2017.