

2014/6289 - SOCIETE PUBLIQUE LOCALE LYON PART DIEU -
APPROBATION DE LA CREATION DE LA SOCIETE □
(DIRECTION DE LA GESTION)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 6 janvier 2014 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

« Lyon Part-Dieu, deuxième quartier d'affaires français, est devenu en 40 ans le cœur stratégique de la métropole lyonnaise et l'un des moteurs de son rayonnement et de son attractivité à l'échelle nationale et européenne. Sa dimension métropolitaine et son importance sur les plans de l'économie et des transports nécessitent d'accompagner les perspectives de développement de ce quartier, à travers un projet urbain de grande ampleur.

Aujourd'hui, Lyon Part-Dieu, porte d'entrée de la métropole, abrite la première gare de correspondance de France, maillée à un réseau de transport en commun métropolitain et une connexion directe et rapide à l'aéroport. Conçue pour accueillir 35 000 voyageurs par jour, elle en compte aujourd'hui près de 130 000. Demain, une «gare ouverte» contemporaine, multimodale et correctement dimensionnée, reliera encore davantage Lyon aux plus grandes villes européennes et permettra d'accueillir les 220 000 voyageurs attendus en 2020 dans de bonnes conditions de service et de confort.

Lyon Part-Dieu accueille un tissu dynamique de 2 200 entreprises, représentant 45 000 emplois, ainsi qu'un centre commercial visité par 33 millions de personnes par an. Captant chaque année 25 à 30 % de la demande placée de l'agglomération en matière immobilière tertiaire, Lyon Part-Dieu représente la vitalité et la performance du Grand Lyon, tant pour les entreprises souhaitant s'y implanter que pour les investisseurs désirant y investir.

Lyon Part-Dieu compte d'ores et déjà la présence de 3 500 logements et bénéficie d'une offre importante de loisirs, de culture, de commerces et de services. À l'avenir, le quartier devra être encore plus animé, actif et accueillant, avec de nouveaux logements, des commerces et services en pied d'immeubles au cœur du quartier, un centre commercial complètement repensé, des institutions culturelles plus visibles et mieux reliées entre elles.

Ces équipements seront reliés par des espaces publics requalifiés et végétalisés, intégrant lieux de pause et espaces verts.

Le projet urbain

C'est pourquoi, afin de conforter cette dynamique et d'anticiper les besoins de la ville de demain, le Grand Lyon a désigné, en 2010, une équipe d'urbanistes-architectes, accompagnés de nombreux experts, afin de concevoir un projet fondé sur les questions de mobilités, de développement économique et de la qualité de vie en hyper-centralité métropolitaine.

Le projet urbain, qui a fait l'objet d'un plan-guide, puis de plans de références de plus en plus opérationnels, est engagé sur un périmètre d'environ 135 hectares, divisé en 4 secteurs d'intervention aux caractéristiques propres :

- La gare ouverte est le périmètre qui inclut la gare, le pôle d'échanges multimodal et ses abords (places Charles Béraudier et Francfort, boulevard Marius Vivier Merle).

- Le cœur Part-Dieu s'étend principalement autour du centre commercial, de la rue Garibaldi requalifiée au boulevard Marius Vivier-Merle et de la rue du Docteur Bouchut au boulevard Eugène Deruelle. Il regroupe les principaux équipements (centre commercial, bibliothèque, Auditorium, etc.) et espaces publics de la Part-Dieu.

- Le secteur Lac Cuirassiers va de la rue du Docteur Bouchut à la rue Paul Bert, et du boulevard Vivier-Merle à la rue Garibaldi. Ce secteur en pleine terre, qui inclut le site France Télévisions, l'Hôtel de Communauté ou encore la résidence Desaix est le plus favorable au développement de l'habitat et destiné à accueillir des espaces verts de qualité.

- Enfin, Part-Dieu Sud se déploie dans le secteur de la rue Mouton Duvernet, à l'Est des voies ferrées, jusqu'au cours Gambetta au Sud. Ce secteur, est voué au tertiaire et à l'accueil des activités de sports et loisirs autour de l'esplanade du Dauphiné.

Depuis 2010, des actions de communication et de concertation ont été mises en place par le Grand Lyon, en direction des acteurs et partenaires du projet, usagers et habitants du quartier de la Part-Dieu, entreprises et salariés, professionnels, habitants et acteurs de la métropole lyonnaise.

Ces actions ont permis de faire aboutir le projet, qui comporte notamment :

- la création d'environ 1 million de m², répartis en immeubles tertiaires, logements ou lieux de commerces, d'équipements et de services ;
- la réalisation d'espaces publics, voiries, infrastructures, réseaux ;
- la mise en œuvre d'actions économiques, événementielles, culturelles ou relatives aux services publics.

La conduite du projet urbain

Pour conduire ce projet, il conviendra d'élaborer les procédures de délégation de maîtrise d'ouvrage (de type concessions) ou d'opérations d'aménagement.

Pour cela, il devient nécessaire d'organiser la maîtrise d'ouvrage publique, afin de répondre à plusieurs enjeux inhérents à une telle opération urbaine :

- Enjeu de maîtrise budgétaire de l'opération Lyon Part-Dieu : du fait de la difficulté d'intervenir lourdement sur un secteur déjà très occupé et à fort rendement financier, l'élaboration d'un « business plan » du projet (comptabilité analytique, investissement/fonctionnement) est indispensable.

- Enjeu de maîtrise opérationnelle : la complexité d'intervention en travaux lourds (démolitions, sous-sols, grands immeubles), sans possibilité d'interruption de fonctionnement ou d'exploitation des grands équipements (gare, centre commercial, équipements culturels et scolaires, circulation), induit la nécessité de se doter d'un outil opérationnel fort sur la coordination de chantier.

- Enjeu de maîtrise règlementaire : au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet, la complexité des procédures juridiques, foncières, domaniales nécessitera une mission de coordination particulièrement efficace, entre maîtres d'ouvrages publics et privés.

- Enjeu de lisibilité et d'animation du projet : l'appréhension du projet par tous les acteurs, salariés, habitants et voyageurs sont une des clés de réussite du projet Part-Dieu. Par ailleurs, il conviendra d'accompagner le projet urbain sur le volet économique, par des actions de marketing territorial et un suivi du réseau local, déjà constitué en club.

- Enjeu de coproduction : véritable fondement du projet, cette démarche ne pourra valablement être menée qu'en étant particulièrement réactive, avec les acteurs locaux et nationaux, notamment dans le domaine immobilier.

La création d'une Société Publique Locale (SPL)

Afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux, il apparaît indispensable de se doter d'un outil opérationnel dédié, qui serait missionné par les collectivités publiques y ayant intérêt, aux fins de déterminer la stratégie, conduire les études, assurer la coordination et réaliser les travaux du projet urbain et économique Lyon Part-Dieu.

En amont, une analyse juridico-financière a été réalisée par les services de la Communauté Urbaine quant au type de structure le plus adapté pour répondre aux besoins des partenaires dans le cadre du projet Lyon Part-Dieu.

Il ressort que l'outil SPL constitue la formule la mieux adaptée au présent projet. Cet outil permet la conciliation entre une maîtrise publique totale par les élus, le management d'entreprise et la souplesse offerte en terme de contractualisation ; la maîtrise du risque en fonction de la répartition du capital social, ainsi qu'une grande évolutivité de la structure.

Depuis la loi n° 2010-559 du 28 mai 2010, les collectivités locales ont la possibilité de créer des Sociétés Publiques Locales (SPL) permettant de procéder à l'étude, à la réalisation et à la gestion d'opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, à des opérations de construction, de maintenance, de rénovation et de réhabilitation, mais aussi à la gestion de services publics ou de missions d'intérêt général, par exemple dans le domaine économique, énergétique ou du rayonnement et de l'attractivité territoriale.

La SPL dispose d'un régime similaire à celui des sociétés d'économie mixte locales. Elle est régie par les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et du Code du Commerce. Elle présente les caractéristiques suivantes :

- un actionnariat détenu à 100 % par le public, dont au moins deux collectivités locales ou groupements de collectivités territoriales ;
- une activité exclusivement au bénéfice de ses actionnaires, sur un unique territoire ;
- la possibilité pour ses actionnaires de conclure avec la SPL des contrats sans mise en concurrence lorsque lesdits actionnaires sont en relation de quasi-régie avec elle.

La Communauté urbaine de Lyon et la Ville de Lyon envisagent de se doter d'un acteur opérationnel dédié au développement du quartier de la Part-Dieu. La Région Rhône-Alpes, qui est intéressée par ce projet, pourra rejoindre l'actionnariat.

La SPL Lyon Part-Dieu sera une société anonyme dont le siège social sera situé au 192 rue Garibaldi à Lyon 3^e.

En vertu des dispositions du Code général des Collectivités Territoriales et du Code du Commerce qui régissent ces sociétés, le capital social sera détenu à hauteur de 100 % du total par des collectivités territoriales et/ou par des groupements de collectivités territoriales.

A cette fin, la SPL Part-Dieu exercera son activité exclusivement pour le compte de ses membres sur le territoire de l'opération Lyon Part-Dieu qui se situe sur le territoire des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales qui en sont membres (voir périmètre joint en annexe).

Elle aura pour objet de :

- réaliser, conformément aux dispositions de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, des actions et des opérations d'aménagement ;
- réaliser ou faire réaliser toutes études préalables aux opérations ou actions d'aménagement ou aux opérations de construction ;
- procéder ou faire procéder à toutes acquisitions d'immeubles bâtis ou non bâtis en vue de leur revente en l'état ou après mise en valeur ainsi qu'à toutes démolitions ;
- procéder ou faire procéder à toutes acquisitions ou passer toutes conventions en vue d'assurer la maîtrise foncière préalable à la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement, ou de la cession à des tiers à des fins d'aménagement ou de construction ;
- procéder ou faire procéder à l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des terrains, bâtiments, ouvrages et équipements pendant la phase de réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement et préalablement à la remise à leur destinataire définitif ;
- réaliser ou faire réaliser, dans le cadre du présent objet, les aménagements, équipements et constructions qui lui seraient demandés par ses membres ;

- promouvoir et animer le projet d'aménagement Lyon Part-Dieu et entreprendre les actions susceptibles d'en favoriser la réalisation ;
- d'une manière générale, accomplir toutes études et toutes opérations financières, culturelles, événementielles, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation ;
- assurer à titre provisoire la gestion des ouvrages de stationnement réalisés dans le cadre du projet d'aménagement Lyon Part-Dieu dans l'attente de leur remise à la collectivité concédante ou à un opérateur désigné par elle ;
- réaliser ou faire réaliser des études, exploiter ou faire exploiter des équipements dans le domaine de l'optimisation énergétique ;
- mettre en œuvre toutes les actions susceptibles de favoriser le développement économique de l'opération Lyon Part-Dieu, notamment en matière de services innovants, en lien avec les acteurs économiques et institutionnels concernés.

Le plan de financement s'articulera entre un apport maximal en fonds propres de 30 % et le recours à l'emprunt à hauteur maximum de 70 % du total. Le montage financier de la future SPL Lyon Part-Dieu sera réalisé en deux phases successives :

- pour lancer les premières années opérationnelles du projet, le capital initial de la société qui devra être libéré avant le 30 juin 2014 sera de 4 M€ ;
- dans un second temps, afin de tenir compte des besoins de financement de la structure et selon le plan de charge tel que le projet urbain l'envisage, le capital pourra être amené à évoluer pour atteindre 20 M€. Toute évolution de capital impliquant une évolution de la participation de la Ville de Lyon sera soumise à l'approbation du Conseil municipal.

A noter que cette évolution du capital social pourra être réalisée en tout ou partie en nature, c'est-à-dire par transfert de foncier par des actionnaires vers la SPL.

La répartition du capital social initial souscrite par l'ensemble des actionnaires de la SPL Lyon Part-Dieu sera donc la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions concernées	Montant initial de la souscription au capital social
Communauté urbaine de Lyon	36 000	3 600 000 €
Ville de Lyon	4 000	400 000 €

La valeur des actions de la société a été fixée à un prix nominal unitaire de 100 euros. Le nombre total d'actions est arrêté à 40 000 actions.

La Communauté urbaine, en tant qu'actionnaire majoritaire, détiendra 90 % du capital social de la SPL Lyon Part Dieu ; le capital restant étant détenu par la Ville de Lyon (10 %).

Le Conseil d'administration de la société sera initialement composé de 10 administrateurs.

La Communauté urbaine, en tant qu'actionnaire majoritaire, désignera 9 des 10 membres du Conseil d'administration de la société. La Ville de Lyon disposera d'un poste d'administrateur au sein du Conseil d'administration.

Les statuts de la société prévoient que le Conseil d'administration élit un Président parmi ses membres, ce Président étant le représentant d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales.

Selon les statuts de la société, le Conseil municipal devra autoriser son représentant au sein du Conseil d'administration à occuper cette fonction de Président.

En outre, la SPL Lyon Part-Dieu adoptera un règlement intérieur destiné à préciser l'organisation et le mode de fonctionnement de la société et de ses instances. Le règlement intérieur déterminera les modalités selon lesquelles les collectivités et groupements de collectivités actionnaires exerceront sur la société un contrôle analogue et continu à celui qu'ils exercent sur leurs propres services, dans le respect des dispositions législatives afférentes et des présents statuts et ce, afin que la SPL Lyon Part-Dieu soit in house.

Le règlement intérieur organisera également les procédures d'achat de la société en vue d'assurer le respect des obligations de publicité et de mise en concurrence qui lui sont applicables.

Ce règlement intérieur et la désignation des représentants du Conseil municipal feront l'objet d'une délibération ultérieure.

Les engagements pris et les procédures de mise en concurrence lancées seront repris par la SPL Lyon Part-Dieu à compter de sa création effective. »

Vu l'avis émis par le Conseil du 3^e arrondissement ;

Ouï l'avis de sa Commission Finances, Administration générale, Marchés publics ;

DELIBERE

1. La création d'une Société Publique Locale pour conduire le projet Lyon Part-Dieu, ses statuts, la répartition et le montant du capital social de la Société Publique Locale, sont approuvés.

2. M. le Maire est autorisé à signer les bons de souscription et la libération des actions pour le compte de la Ville de Lyon à hauteur de 10 % du capital social, soit 4 000 actions de 100 € chacune pour un montant total de 400 000 €.

3. Les dépenses d'investissement correspondant aux fonds libérés pour la capitalisation de la future SPL Lyon Part-Dieu, pour la somme de 400 000 €, feront l'objet d'une inscription budgétaire dans le cadre de la décision modificative n° 1 au budget principal 2014 de la Ville.

(Et ont signé les membres présents)

Pour extrait conforme,

Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

R. BRUMM