

Comité d'information et de participation #14

Compte-rendu

Jeudi 6 avril 2023



Perspective du M Lyon - DCB International



Lieu : SPL Lyon Part-Dieu, 184 cours Lafayette, 69003 Lyon

Participants élus :

MAES	Bertrand	Adjoint au numérique, relation avec les mairies d'arrondissement, administration générale, Ville de Lyon ; conseiller grands projets et Quartier Sans-Souci Dauphiné, mairie du 3 ^e arrondissement
------	----------	---

Excusées : Laurence Boffet, Vice-présidente à la participation et aux initiatives citoyennes, métropole de Lyon, Marion Sessiecq, adjointe à la démocratie participative, mairie du 3^e arrondissement.

Participants SPL Lyon Part-Dieu :

ALFANDARI	Laurine	Chargée de participation citoyenne
BRUGE	Guillaume	Directeur de la communication et de la participation citoyenne
SAINTE FARE GARNOT	Florent	Directeur général

Participants société civile :

BEAU	Patrick	CIL Voltaire/Part-Dieu
DOLGOPOLOFF	Pascal	CARPA
DUMAS	Gilbert	Collectif Part-Dieu
FLORENCE	Daniel	Le Droits du Piéton
LACROIX	Jean-Jacques	Conseil de quartier Dauphiné Sans-Souci
LOCATELLI	Josyane	CIL Vilette / Paul Bert
OBERT	Julie	Espace Rancy Part-Dieu
REYNAUD	Gérard	Conseil de quartier Brotteaux
VALETTE	Laurent	Conseil de quartier Voltaire Part-Dieu
VALLON	Bernard	Conseil de quartier Voltaire Part-Dieu

A l'ordre du jour :

- Présentation du M Lyon par Bertrand Rudigoz, directeur général de DCB International
- Retour sur les sujets d'actualité (évoqués lors du précédent CIP)
- Tour d'horizon des opérations en cours
- Concertation Cœur Part-Dieu - bilan et poursuite
- Urbanisme transitoire / médiation : les temps participatifs à venir

Les documents de présentation sont consultables (SPL et DCB). Les notes ci-dessous reprennent uniquement les temps de questions/réponses et les remarques des participants

Opération M Lyon

L'opérateur DCB

Le directeur général de DCB International, Bertrand Rudigoz, présente l'opération en cours.

DCB : sigle du nom du fondateur (Didier Caudard-Breille). Promoteur immobilier travaillant principalement à Lyon, ne réalise que des bureaux (pas de logement), également property manager (=syndic pour les bâtiments tertiaires). Une trentaine de collaborateurs. Les bureaux du siège se situent quai Perrache.

DCB reste à la disposition des riverains si besoin. Le promoteur a conscience des nuisances induites du gros chantier de démolition en cours et fait tout pour les minimiser au maximum.

Zoom sur le projet et le chantier

Le M+M, construit dans les 70 était devenu obsolète dans l'usage et en termes sanitaires (amiante). DCB est acquéreur du bâtiment depuis une vingtaine d'année, afin de remembrer et racheter 100% de la propriété. Le permis de construire (PC) est déposé en décembre 2019, obtenu en décembre 2020.

L'acquéreur des socles actifs et bureaux est le fonds d'investissement américain Black Rock.

- Travaux de démolition/désamiantage (déconstruction étage par étage) en cours
- Reconstruction à partir de juin 2024 avec la technique des parois moulées jusqu'au 4^e sous-sol (aujourd'hui il n'y a qu'un étage de sous-sol).
- Les travaux engendrent des nuisances, surtout en phase de démolition, mais l'opérateur fait tout pour éviter les abus des entreprises de travaux (poussière abusive, horaires...).

Programme :

Parkings souterrains vélo : 113 places pour les vélos bien séparées des voitures (accès et espace de stationnement) ; accès garage voitures se fera du côté de place du Lac

2860m² de commerces : La Poste est maintenue à terme dans le programme (sur l'angle rue Bouchut pour être plus visible). Elle est maintenue dans des algecos pour 3 ans pendant les travaux. Un auditorium (à l'angle de la plaza) pourra être mis à disposition ; brasseries, etc. La commercialisation des rez de chaussée n'a pas commencé.

Logement : entre le 9^e et le 15^e étage (6 étages), 36 logements, vendus à Alliage Habitat (usufruit pendant 20 ans). L'offre de logements a évolué vers le social avec l'arrivée des nouvelles équipes municipale et métropolitaine en 2021. Tous les logements disposent d'une terrasse privative.

Plaza : espace extérieur paysager de 23m de large avec servitude de passage public : permettra de relier la rue Garibaldi à la place du Lac au sud du M Lyon.

Espaces publics aux abords : le trottoir rue du Docteur Bouchut restera piéton et sera un petit élargi par rapport au trottoir actuel.

Le long de la rue Garibaldi, la bande d'anciens parkings sur une quinzaine de mètres est rétrocedée à la Métropole pour devenir un espace public en pleine terre (cf. concertation « Cœur Part-Dieu » : promenade Garibaldi).

Architecture

Un atrium en cœur de bâtiment apporte de lumière naturelle même aux bureaux situés au centre.

La façade a été réfléchiée pour qu'elle ne soit pas trop lisse. Un travail poussé a eu lieu avec François Decoster, architecte en chef de la Part-Dieu. Les éléments pleins avec du relief ont été conçus par KPF (USA) et rappellent la soie et la tradition du textile lyonnais. La façade est « puissante » sur la rue Garibaldi, et plus douce, plus paysagères au niveau des logements : façade végétalisée sur l'arrière des logements.

En termes de durabilité : récupération des eaux grises des bureaux, raccordement au chaud/Froid urbain.

Echange avec les participants :

Des riverains de grande proximité soulignent que les travaux sont très bruyants et qu'ils subissent de nombreuses nuisances.

Quid des activités commerciales en rez-de-chaussée ?

- ➔ La pharmacie a fermé car la pharmacienne n'a pas souhaité rester dans le futur programme.
- ➔ **Les riverains proposent des commerces et services manquant dans le quartier : laboratoire d'analyse médicale, pharmacie.**

Comment se fait l'accès aux logements ?

- ➔ Les accès aux logements sont dissociés des bureaux ; il se fait rue Bouchut.

Les parkings souterrains seront-ils accessibles au grand public ?

- ➔ Il sera peut-être possible de louer des places sur abonnement, sur la moitié des places disponibles (mais rien n'est conclu pour le moment).

Actualités

Ouverture de l'escalier Servient métallique

Il n'y a pas d'avancée pour le moment, la SPL revient vers les habitants lorsque des éléments de déblocage seront apportés. Le passage Servient devrait être ouvert d'ici la fin du mois d'avril aux piétons pour traverser le centre commercial.

Rue Maurice Flandin

La rue Maurice Flandin subit de nombreuses nuisances liées à la fermeture du parking minute (embouteillages, nuisances sonores, énervement des usagers...). Pour rappel, le parking minute a été fermé pour permettre la construction d'un hôtel au sud de la place, mais un recours est actuellement déposé contre ce projet.

La Métropole effectue des travaux de voirie pour résoudre ces incivilités :

- remise en sens unique de la rue Flandin à hauteur de la gare,
- création de voies vélos sécurisées dans les deux sens et ajout d'arceaux vélos
- création de bandes végétalisées.

Bancs du square Alban Vistel

Pour rappel, les habitants des alentours et le conseil de quartier Sans-Souci Dauphiné ont fait remonter les nuisances induites par le positionnement du banc en béton circulaire installé en préfiguration sur le square Alban Vistel, au sud de l'esplanade Mandela. Une pétition a réuni 80 signatures des voisins immédiats contre la réinstallation d'un banc supplémentaire et contre le banc actuel.

Après échange avec les représentants de la collectivité (mairie du 3^e et maire de Lyon-président de la SPL), la SPL indique que :

- Le banc qui avait été installé sur la pointe nord, stocké actuellement dans le square Alban Vistel, ne sera pas remonté. Il sera stocké ou repositionné ailleurs dans le quartier.
- La solution pour le banc actuellement installé sur le square n'est pas encore actée. Deux options possibles :

- Maintien de ces bancs en l'état (le statut quo)
- Séparation des différents modules du banc dans le parc Mandela en petits groupes.

Echange avec les participants :

*Le représentant du conseil de quartier réaffirme la très forte sensibilité des habitants sur cette question. Il rappelle qu'il n'y a pas d'opposition à l'installation d'assises dans le parc, mais qu'il faut questionner la localisation et la forme circulaire de ces assises, qui induit des mésusages. Les habitants ont une expertise d'usage, et il propose d'**organiser une rencontre sur place pour décider de solutions.***

→ **Bertrand Maes invite le conseil de quartier à faire des propositions de repositionnement des bancs.**

Les participants indiquent également que la dalle de la tour Part-Dieu est en très mauvais état et dangereuse pour les passants, notamment les personnes à mobilité réduite.

→ **La discussion est en cours avec la copropriété de la tour Part-Dieu. L'accord de rachat du foncier est un préalable à la rénovation de la dalle.**

Opérations en cours

Logements

Pour rappel, 1500 logements sont attendus en 2030 à la Part-Dieu.

- L'opération Ki verra l'introduction des premiers logements en BRS (bail réel solidaire).
- Le 6e art, ancienne tour de Framatome, est la première opération avec mutation de bureaux vers du logement. Les balcons seront très larges, et en partie ombragés pour répondre au défi du réchauffement climatique. Le permis de construire est en cours d'examen.

Bureaux

- Cité administrative d'Etat (CAE) : elle passe de 60 000m² à 35 000m² avec les phases 1 (travaux en cours) et 2 (à venir). C'est une opération tiroir : les agents de la CAE pourront déménager dans les nouveaux locaux une fois ceux-ci terminés (et une partie ailleurs) pour pouvoir débiter la phase 2 (démolition de la CAE actuelle). L'opération permettra de récupérer de l'espace en pleine terre pour la place du Lac et la promenade Garibaldi. C'est un **enjeu très fort de recréation de vide pour retrouver de l'espace public et répondre aux besoins sociaux (nature en ville, mobilités...)**.
- Audessa (/Vertuo) : Les surfaces tertiaires sont divisibles pour accueillir des TPE/PME. L'opération est très représentative de la ville de demain : économie de carbone, mixité de programmation, réhabilitation.

PEM

Le pôle d'échange multimodal avance beaucoup. Les espaces commencent à s'organiser en souterrain. Actuellement, la SPL a en charge le creusement du tunnel de sortie Brotteaux-Servient est en cours. Il permettra de sortir du parking voiture (-2) en direction de l'ouest.

Le To Lyon est livré fin octobre 2023, avec une ouverture de l'hôtel en novembre, puis de la tour de bureaux en juin 2024.

Les travaux d'aménagement sous le passage Pompidou débutent en fin d'année, jusqu'en juin 2024. Pour rappel, il y aura uniquement les piétons et cycles (pas de voitures, taxis ou TCL). Une station Vélo'v sera ajoutée.

→ [Redécouvrir le projet de PEM](#)

Echange avec les participants :

Le collectif Part-Dieu trouve dommage de ne pas avoir pu creuser un tunnel pour l'accès au parking du centre commercial, qui aurait évité les embouteillages les samedis sur l'espace public

Les associations de personnes aveugles et malvoyantes souhaitent recevoir les documents de phasage des chantiers pour pouvoir anticiper les changements de circulation.

Le boulevard Vivier-Merle sud sera-t-il réaménagé ?

- ➔ La SPL n'est pour l'instant pas mandatée pour aménager le sud du boulevard Vivier Merle (entre le cours Gambetta et la rue Paul Bert). Les réflexions sont néanmoins ouvertes et il ne fait aucun doute que la mutation en boulevard urbain est souhaitable.

Régénération tertiaire

Le directeur de la SPL rappelle qu'a eu lieu en mars un grand salon de l'immobilier international, qui a permis de mettre en avant les nouveaux enjeux de la Part-Dieu : il s'agira du premier quartier d'affaire en régénération en France.

Pour rappel, **le secteur de l'immobilier, de l'aménagement et de l'urbanisme représente 30% des émissions de gaz à effet de serre**. Les acteurs de la filière ont un rôle à jouer dans la décarbonation.

En chiffres :

- 125 000 m² ont été réhabilités depuis 10 ans.
- 120 000 m² en cours de réhabilitation en 3 ans.

La SPL a lancé une étude pour voir le potentiel de mutation du parc tertiaire (*consultable sur place*), quels sont les immeubles qui n'atteindront pas les critères de la réglementation du décret tertiaire, qui vite à développer un immobilier plus durable.

- **25% du parc tertiaire de la Part-Dieu sera réhabilité**, ce qui apporte un exemple concret de transition écologique assumé par la filière immobilière.

L'architecture de demain va pouvoir s'écrire en reprenant le patrimoine existant. C'est un modèle qui reste aussi dense en termes d'emploi et de dynamisme économique que le modèle de la construction neuve.

Questions diverses

Echange avec les participants :

Les participants demandent si l'Hôtel de Métropole sera rénové :

- ➔ Il y a bien un projet, la métropole a lancé des études et elle a l'attention de réhabiliter, mais budget très conséquent.
- ➔ Autour de l'Hôtel de Métropole, il semble important d'avoir une place à hauteur du lieu de pouvoir. La SPL travaille à proposer un écrin paysager qui puisse entourer le bâtiment : place des Martyrs, placette Desaix, square Sainte Marie Perrin, que l'on pourrait intégrer à termes dans le projet urbain.

Quid de la part de bureaux dans un contexte d'essor du télétravail ?

- ➔ Pour l'instant il n'y a que peu d'effet du télétravail sur la prise à bail de bureaux. La SPL espère toutefois que le cycle de régénération permettra de développer les mutations de bureaux en logements.

Demande d'informations – place de Milan

- ➔ Aujourd'hui, la situation sociale et de sécurité est très difficile. Les élus ont demandé au préfet une intervention pour reloger les personnes se trouvant à la rue. Une réflexion est en cours pour fermer le cœur de l'îlot.
- ➔ Pour la suite, les élus prévoient de lancer la procédure de DUP (déclaration d'utilité publique) : rachat de l'ensemble des logements et si besoin expropriation des propriétaires actuels. Le relogement des locataires du parc social est assuré par leur bailleur.
- ➔ En termes de programme :
 - Socles actifs
 - Bureaux TPE/PME
 - 3 émergences de logements avec 19 000m², mixité de types de logement
- ➔ La consultation pour le choix de la maîtrise d'œuvre se fera au début du prochain mandat.

Concertation Cœur Part-Dieu

Le bilan complet de la concertation sera transmis prochainement. Les paysagistes sont en phase de conception de l'avant-projet (AVP)

Une réunion de présentation de l'AVP aura lieu avant l'été (fin juin/début juillet)

Echange avec les participants :

Un participant exprime sa satisfaction suite à la démarche de concertation, qui a été selon lui concrète et utile.

Participation citoyenne

La démarche d'urbanisme transitoire place des Martyrs se poursuit, et une démarche est lancée sur la place du Lac.

Les membres du CIP sont invités à faire remonter leurs idées pour animer les espaces publics.

Les journées portes ouvertes de la maison du projet auront lieu les 16, 17 et 18 juin prochains.

Les membres du CIP sont preneurs de visites de chantier (SBS, PEM...), la SPL pourra en organiser dans les moins prochains.



Vendredi 16, samedi 17 et dimanche 18 juin : journées portes ouvertes de la maison du projet Lyon Part-Dieu (visites de chantier, promenades, ateliers enfants...)

Mercredi 28 juin, 18h30 : prochaine séance du CIP