

# Comité d'information et de participation #15

## Compte-rendu

Mercredi 28 juin 2023



Perspective du Ki – Pitch Immo



Lieu : Base vie de chantier SPL, 44 boulevard Vivier Merle, 69003 Lyon

## Participants élus :

BOFFET	Laurence	Vice-présidente à la participation et aux initiatives citoyennes, métropole de Lyon,
--------	----------	--

Excusés :

- Bertrand Maes, 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<sup>e</sup> arrondissement,
- Marion Sessieq, adjointe à la démocratie participative, mairie du 3<sup>e</sup> arrondissement.

## Participants SPL Lyon Part-Dieu :

SAINTE FARE GARNOT	Florent	Directeur général
BRUGE	Guillaume	Directeur de la communication et de la participation citoyenne
ALFANDARI	Laurine	Chargée de participation citoyenne
TRINCAZ	Julien	Pilote d'opération, en charge du suivi de l'opération Ki – présent uniquement lors de la présentation du Ki

## Participants société civile :

BEAU	Patrick	CIL Voltaire Part-Dieu
DOLGOPOLOFF	Pascal	CARPA, PVV
LACROIX	Jean-Jacques	Conseil Quartier Dauphiné Sans-Souci
LAVIGNE	Laurent	Conseil syndical Renaudel
STANCIC	Claude	Collectif Part-Dieu
VALETTE	Laurent	Conseil quartier Voltaire Part-Dieu
VALLON	Bernard	Conseil quartier Voltaire Part-Dieu

## Invitée :

PRIMARD	Caroline	Gestionnaire de projet, Pitch Immo (projet Ki)
---------	----------	--

A l'ordre du jour :

- Présentation de l'opération KI par Pitch Immo
- Concertation cœur Part-Dieu : point d'avancement
- Dispositifs d'urbanisme transitoire (place du Lac et place des Martyrs)
- Médiation : propositions suite à l'incendie, retours sur les temps de médiation passés.
- Suivi des points récurrents : Bancs Mandela / Passage Servient

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

## Opération Ki

### Grands principes de l'opération

L'opération est une démolition/reconstruction, toutefois les parois des sous-sols sont conservées. Il était difficile de réhabiliter techniquement le bâtiment de 1978 (et complexe économiquement).

### Rappel du calendrier

L'appel à projet a eu lieu en 2017 par la Caisse d'Épargne Auvergne Rhône Alpes propriétaire du bâtiment, le permis de construire a été délivré en 2022, et la livraison est prévue fin 2026. Cet été a lieu la dépose des façades.

### Programmation

Le parking souterrain de 149 places ne sera pas réservé uniquement aux usagers de l'immeuble. Une offre de restauration et une agence bancaire Caisse d'Épargne seront installées en socles actifs. 2300m<sup>2</sup> de végétaux seront plantés, sur 1m de terre. La maquette numérique des logements est disponible [ici](#).

### Développement durable et réemploi

- ▶ D'un point de vue développement durable, l'opération fait l'objet de nombreuses labellisations, un travail sur le réemploi a permis de revaloriser au total 500T de déchets (recyclé, réemployé...).
- ▶ 85 tonnes de déchets ont été déposées et sont actuellement stockées aux alentours de Lyon pour être réemployées directement dans le projet Ki.
- ▶ L'immeuble est raccordé au chaud et au froid urbain.
- ▶ Il n'y a pas de récupération d'eau ou de production d'énergie sur place.

#### **Echange avec les participants :**

*Comment se fait l'accès aux logements ?*

- ➔ Les accès aux logements sont dissociés des bureaux ; l'entrée du bâtiment A se fait sur le boulevard Eugène Deruelle, l'entrée des bâtiments B et C sur le boulevard Vivier Merle (il s'agit d'une seule copropriété).

*Où en est la commercialisation des logements et des bureaux ?*

- ➔ Au niveau des logements en BRS, 22 logements sur 28 sont acquis
- ➔ Au niveau du logement libre, 30 logements sur 57. La commercialisation a commencé le 14 novembre 2022.
- ➔ Au niveau des bureaux, il est trop tôt pour commercialiser pour le moment. La Caisse d'Épargne est investisseur à 50% mais ne prendra pas de bureaux dans l'immeuble. L'aménagement intérieur se fera dans un second temps en fonction des preneurs.

*Quel est le prix des logements ? des bureaux ?*

- ➔ Les bureaux seront autour de 320€ /m<sup>2</sup> (en location), le logement libre à 8000€/m<sup>2</sup> et le logement en BRS à 3000€/m<sup>2</sup>

*Le projet prend-il compte de l'évolution du monde du travail (baisse des emplois tertiaires, télétravail...) ? Sera-t-il possible de transformer les bureaux en logement ?*

- ➔ Pitch Immo explique que les premiers étages sont composés d'espaces de coworking. En termes de conception, il serait possible de faire muter les bureaux en logements sur le long terme.
- ➔ La SPL indique que suite à la crise du covid-19 et à l'évolution des modes de travail, la demande en bureaux a baissé d'environ 20% à l'échelle nationale. Le taux de vacance dans le quartier est stable (5%, ce qui est « normal »), contre 15% par exemple à la Défense. Les quartiers d'affaire centraux sont renforcés et attirent les entreprises qui souhaitent se positionner dans des territoires très connectés, comme la Part-Dieu. La construction de locaux tertiaires à la Part-Dieu reste corrélée à la demande.
- ➔ Laurence Boffet indique que la stratégie de la métropole de Lyon est bien de développer également d'autres quartiers tertiaires plus périphériques, mais toujours reliés à des lignes fortes de transports en commun (Gerland, Carré de Soie...). La métropole pousse également à la modularité et la réversibilité des bâtiments pour pouvoir anticiper l'avenir.

*Aurait-il été possible de construire au-dessus de la trémie Bonnel ? En l'état actuel, la façade sud est très peu agréable.*

- ➔ Les premières intentions du projet voyaient l'immeuble se prolonger au-dessus de la rue de Bonnel, mais le projet a finalement évolué.
- ➔ Reboucher la trémie est un projet très lourd qui est souhaitable mais pas envisagé pour le moment.

*Des participants soulignent qu'il serait opportun d'installer un laboratoire d'analyse médicale dans un rez-de-chaussée d'immeuble dans le quartier.*

## Concertation Cœur Part-Dieu

Le bilan complet de la concertation est disponible [ici](#). Suite aux études préliminaires, les concepteurs travaillent espace par espace.

- ▶ La réunion de concertation sur les premières pistes d'aménagement du boisement Bouchut a lieu le mercredi 5 juillet en mairie du 3<sup>e</sup> (*compte-rendu disponible fin juillet*).
- ▶ Le projet d'extension de la place du Lac prend environ 1,5 an de retard du fait de l'abandon par l'Etat de la consultation relative à la démolition/reconstruction du site actuel rue Garibaldi. La consultation n'a pas permis d'atteindre un bilan économique équilibré du fait notamment de l'inflation et de l'augmentation des taux, ce qui nécessite de repenser leur projet et de retrouver d'autres financements publics (Etat ou collectivité). La consultation pourrait être relancée dès la fin 2023.

## Urbanisme transitoire / médiation

- ▶ Le bilan du dispositif d'urbanisme transitoire place des Martyrs est présenté. L'ensemble des participants souligne la grande qualité du dispositif et l'apaisement de la place suite à l'enlèvement du stationnement.
- ▶ Le projet d'urbanisme transitoire place du Lac est présenté. Un participant suggère la programmation de cours grand public de tango sur la place du Lac.

## Opérations en cours

### Passage Servient / escalier

- ▶ Il n'y a pas d'avancée pour le moment au sujet de l'escalier métallique qui rejoint la rue Servient à la dalle. La SPL a lancé des études de reprise de conception pour explorer d'autres solutions.
- ▶ Le passage Servient traversant le centre commercial au niveau 0 a été ouvert. Il est jugé par les participants comme très fonctionnel et agréable, notamment pour M. Dolgoplov représentant de l'association Point de Vue sur la Ville (personnes malvoyantes).

### Esplanade Mandela / Bancs square Alban Vistel

- ▶ À la suite de la pétition de certains riverains du square Alban Vistel, la SPL a organisé un temps d'échanges sur le site. Après discussion avec les élus de la ville de Lyon, la décision a été prise de démonter les bancs et de les stocker temporairement le long du fort Montluc. Ils seront repositionnés ailleurs sur le parc, dans le quartier ou dans la métropole.
- ▶ La pointe nord sera livrée fin septembre et un temps convivial sera organisé pour inaugurer cet espace. Le coulage du béton prend un peu de retard du fait des fortes chaleurs.
- ▶ Les contraintes de circulation (BHNS, cycles...) engendrent un glissement du calendrier.

#### **Echange avec les participants :**

*Le représentant du conseil de quartier indique que lors de la concertation sur la voie lyonnaise n°11, la collectivité a présenté un itinéraire évitant l'avenue Félix Faure mais passant sur la rue Jeanne Hachette à hauteur du collège Gilbert Dru. Ce projet rentre en conflit avec l'objectif d'apaisement recherché par le parc Mandela.*

*Le conseil de quartier et le CIL font une proposition : poursuivre la voie lyonnaise avec une traversée de Félix Faure et éviter de tourner sur Jeanne Hachette.*

***Le conseil de quartier demande à la SPL d'intervenir dans ce débat pour revoir le tracé et conserver l'apaisement attendu dans le parc, notamment à hauteur d'un établissement scolaire.***

#### **Echange avec les participants :**

*Où en est le projet de la place de Milan ? une participante indique que rien n'est mis en place pour accompagner les expropriations.*

➔ La SPL présentera plus en détail l'opération lors de la prochaine séance du CIP

*Les personnes SDF qui ont été expulsées ce jour place de Milan ont-elles été relogées ?*

- Laurence Boffet indique que les expulsions ont eu lieu le matin même. 18 adultes et 3 enfants ont été directement relogés. Les familles sont prises en charge mais il est toujours très difficile d'accompagner tout le monde, notamment les hommes seuls. L'Etat prend en charge au maximum. La procédure n'est toutefois pas satisfaisante pour Mme Boffet car il n'y a pas eu de solutions pour tout le monde.
- La Métropole va fermer temporairement l'espace avec des grilles pour éviter la réinstallation.

### Autres points :

#### Echange avec les participants :

*Le croisement entre les rues Desaix et Cuirassiers est toujours un nœud de conflit, lié à l'entrée de parking du centre commercial. La circulation des cycles est dangereuse voire impossible. Les participants proposent de remettre un feu de circulation et demandent des passages plus fréquents de la police municipale.*

*Le projet France TV avance-t-il ?*

- Le DG de la SPL annonce que le projet avance bien. Un accord a été trouvé sur la volumétrie et l'emplacement des surfaces de France télévision. Le travail actuellement porte sur la qualité des volumétries. L'objectif est d'atteindre un accord définitif à la fin de l'année 2023, pour valider une fiche de lot, qui permettra de lancer les consultations.



**Mercredi 5 juillet** : réunion de concertation sur le boisement Bouchut (bilan de la concertation et premières hypothèses d'aménagement du boisement) – à 18h30 en mairie du 3<sup>e</sup> arrondissement (salle Brouillard)

**Tous les mercredis et jeudis, 18h jusqu'à fin juillet** : promenade « la gare aujourd'hui et demain » (Mercredis) et « les opérations du cœur de quartier (Jeudis) – inscriptions à [info@lyon-partdieu.com](mailto:info@lyon-partdieu.com)