



POPSU Plate-forme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines

NOM DU RAPPORT : L'Antiquaille

VILLE : LYON

Auteurs : Emila Abid, François Breugnon, Clémentine Genard, Amandine Jacquet

Institution : Université Lumière Lyon 2 – UMR 5600 Environnement, Ville, Société

Date : Juin 2007

Résumé : Ce projet est une opération de reconversion d'un ancien site hospitalier appartenant aux HCL (Hospices Civils de Lyon) situé sur la colline de Fourvière (Lyon 5^e). La reconversion de ce site, confiée à la Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon (SACVL), a été affichée comme un grand projet du premier mandat de Gérard Collomb. Opération mixte, il vise à développer des équipements culturels, des logements en accession et en locatif, des commerces, des espaces publics et un complexe hôtelier. Il vise aussi à réhabiliter et revaloriser des bâtiments anciens appartenant au patrimoine de la ville.



Avec le soutien de :



INSTITUT D'URBANISME DE LYON

L'ANTIQUAILLE

Lyon 5° arrondissement

Emila ABID, François BREUGNON,
Clémentine GENARD , Amandine JACQUET



Juin 2007

Sommaire

I. Situation initiale	141
<i>A. Localisation</i>	208
<i>B. Fonctions et usages</i>	208
II. Des premières études à l'appel d'offre	210
<i>A. Les réflexions préalables :</i>	210
<i>B. Appel d'offre et achat du terrain par la SACVL</i>	211
III. Le programme : Créer « un morceau de ville »	213
<i>A. Les orientations</i>	213
<i>B. Les éléments du programme</i>	213
<i>C. Un site contraint</i>	214
IV. Description du projet	216
<i>A. Les éléments conservés</i>	217
<i>B. Les éléments démolis et reconstruits</i>	220
<i>C. Le projet paysager</i>	223
<i>D. Les contraintes du site ralentissent l'avancement du projet</i>	226
V. La réalisation du projet	227
<i>A. Un système d'acteurs complexe</i>	227
<i>B. Un projet retardé par plusieurs dysfonctionnements</i>	228
Conclusion	230
Sources	231

I. Situation initiale

A. Localisation

Situé dans le 5ème arrondissement de Lyon, le site de l'Antiquaille présente un caractère d'exception de part sa situation sur la colline de Fourvière. D'une superficie de 3,5 hectares, il se trouve au cœur du flanc Sud-Est de la colline de Fourvière, sur le cheminement des Parc des Hauteurs entre le Vieux Lyon et la Basilique de Fourvière. Il offre une succession de terrasses arborées ouvrant un large panorama sur l'agglomération lyonnaise.



Sa façade Est, visible depuis Bellecour, en fait un élément important de la composition urbaine lyonnaise. Cependant, ses murs d'enceinte ont instauré, au cours du temps, une rupture entre le quartier de la Basilique et le Vieux-Lyon. Par ailleurs, la situation en secteur sauvegardé, à proximité du théâtre romain, du musée archéologique et de la basilique, place le site de l'Antiquaille au cœur de la zone de développement touristique de la ville de Lyon.

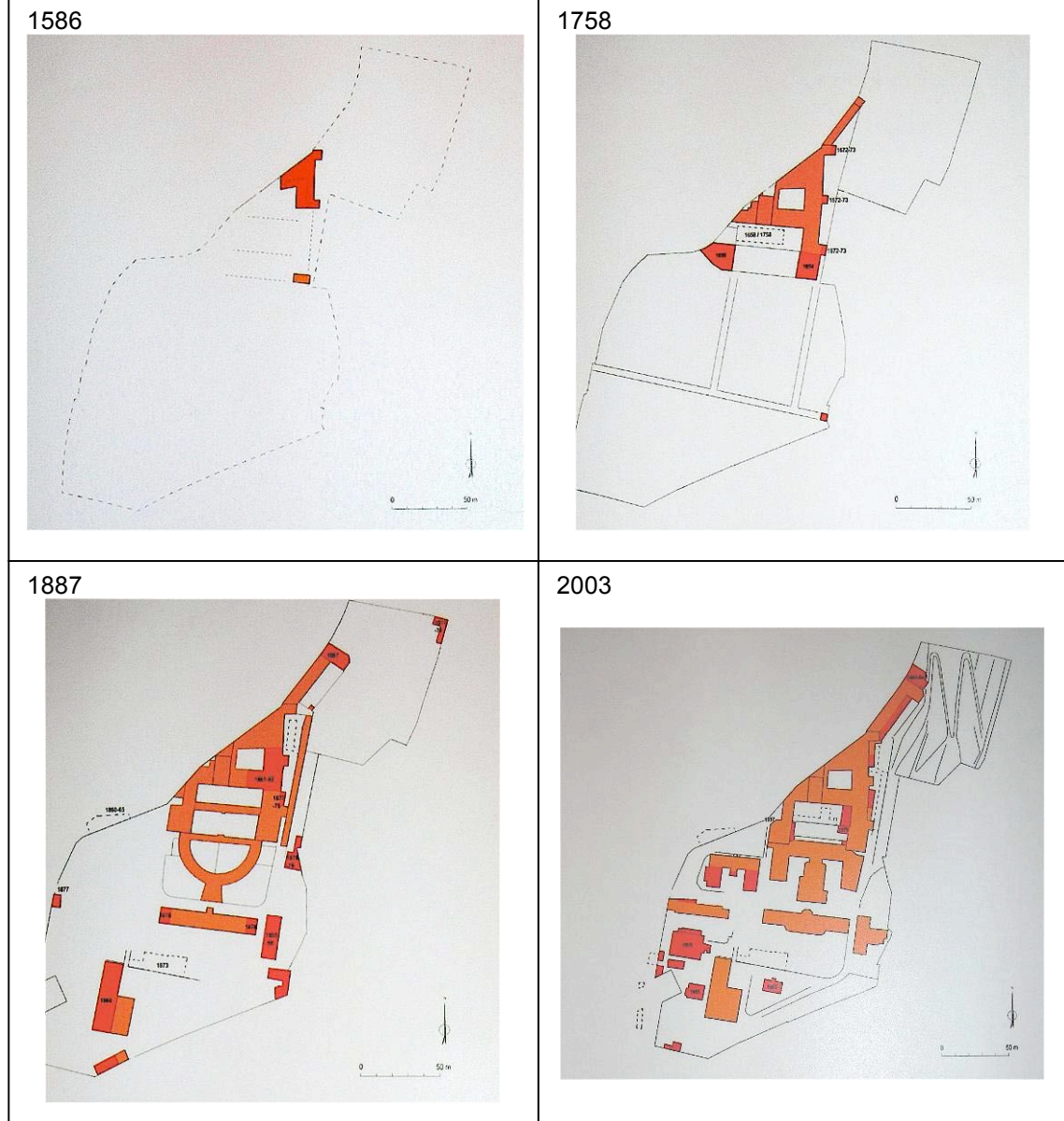
B. Fonctions et usages

Le site de l'Antiquaille abrite des vestiges vieux de plus de 2000 ans. En effet, ce terrain voisin du jardin archéologique et des théâtres antiques a vraisemblablement été occupé à l'époque Gallo-Romaine. Cependant, le site n'a jamais été fouillé et on sait peu de chose de cette période hormis le croisement hypothétique du cardo et du decumanus à l'entrée ainsi que quelques vestiges découverts lors des modifications de l'hôpital.

Sur l'emplacement de vignes, Pierre Sala, écuyer de Louis XII, y fit construire sa résidence. En 1626, sa propriété est vendue au Couvent des Visitandines Sainte Marie de Bellecour qui après de nombreux travaux donneront aux façades leur aspect actuel sur la montée Saint Barthélémy. C'est également à cette époque que l'on croit redécouvrir le cachot où serait mort Saint Pothin, le premier évêque de Lyon.

En 1805, la Ville de Lyon acquiert les bâtiments et en fait donation aux Hospices Civils de Lyon. Dès lors, commencent de nombreuses transformations et constructions nouvelles qui sont venues se juxtaposer aux précédentes conservant en partie les bâtiments antérieurs dans un développement du Nord vers le Sud faisant disparaître progressivement les terrasses agricoles du XVème siècle.

Evolution des constructions



Littéralement, « antiquaille » signifie objet ancien de peu de valeur. Néanmoins, loin de l'acception première, le lieu constitue aujourd'hui une réserve foncière et d'espaces publics, inédite à l'échelle de son environnement. Le site possède une forte identité religieuse puisqu'il abrite le caveau de St Pothin qui est un lieu de culte pour environ 3 000 personnes chaque année. Ainsi, le site s'est enrichi d'une charge iconographique, historique, symbolique et d'une puissance d'évocation qui l'institue comme un des sites majeurs en devenir du patrimoine lyonnais.

II. Des premières études à l'appel d'offre

A. Les réflexions préalables

La nature hétéroclite du bâti ne correspondant plus aux normes modernes d'un hôpital, les bâtiments étaient partiellement désaffectés dès 1999. Ce n'est qu'en 2003, après le départ successif des différents services, que le site est totalement libéré par les HCL. Néanmoins, la question du devenir et d'une reconversion potentielle du site hospitalier s'est posée bien avant.

Dès 1998, des réflexions sont menées pour anticiper la fermeture du site hospitalier
Dès 1998, Raymond Barre, Maire de Lyon, demande qu'une réflexion sur le site soit lancée et qu'un inventaire des bâtiments existants soit réalisé.

Par la suite, la Mission Hôpital-Université rattachée à la Direction Général au Développement Urbain du Grand Lyon, associe à sa réflexion un certain nombre d'acteurs institutionnels qui trouvent un intérêt à la reconversion de l'Antiquaille :

- Les Hospices prévoyaient de libérer le site en 2002 et évoquaient la possibilité de la mise en place de baux emphytéotiques.
- Le Grand Lyon reconnaissait à ce site un fort potentiel économique lié à l'activité touristique. Il s'agissait donc d'anticiper les mutations pour éviter de gérer une friche hospitalière.
- Le Diocèse tenait au maintien et à la valorisation des circuits touristiques religieux du secteur comprenant la visite du caveau de Saint-Pothin.
- Le SDAP¹⁵⁰, de par ses compétences, préconisait une valorisation patrimoniale du site.
- La DRAC¹⁵¹ souhaitait s'appuyer sur la proximité du parc pour expliciter les techniques archéologiques.

Au même moment, différentes études sont menées :

- En septembre 1999, un diagnostic architectural et paysager faisant apparaître des hypothèses d'évolution constituant les premières orientations a été réalisé par l'Agence d'Urbanisme.
- En février 2000, Pierre Vurpas (architecte) a mené un diagnostic architectural par bâtiment.
- En mars 2000, une étude d'accompagnement stratégique est réalisée par le CREPAH¹⁵².

C'est ainsi que la commission de reconversion du 10 juillet 2000 a retenue la vocation liée au « tourisme lié aux activités culturelles qui témoigne du site à son environnement immédiat et se veut cohérent avec le label : « Lyon, patrimoine de l'humanité » »¹⁵³.

Suite aux élections municipales de 2001, où Gérard Collomb devient maire de Lyon, l'Antiquaille devient l'un des grands projets du plan de mandat. En 2002, à la demande de Mme Alexandrine Pesson (Maire du 5e arrondissement et Présidente de la SACVL) et de M. Gérard Collomb le dossier de reconversion est alors repris par la SACVL¹⁵⁴. Celle-ci va procéder à de nouvelles études, qu'elle financera elle-même à ses risques et périls.

Dès 2003, la SACVL se mobilise pour définir les éléments du programme et leur coût de réalisation. Dans un premier temps, un diagnostic a été mené avec :

- la réalisation de plans topographiques du terrain
- des relevés des niveaux et bâtiments existants par un géomètre
- la conception d'une maquette informatique du site par un infographiste
- une étude de mutabilité des bâtiments par des architectes du patrimoine afin de connaître la valeur architecturale du bâti a permis de définir un plan de démolition :

¹⁵⁰ Service Départemental de l'architecture et du patrimoine

¹⁵¹ Direction Régionale des Affaires Culturelles

¹⁵² Centre de réalisation et d'étude pour la planification, l'aménagement et l'habitat

¹⁵³ Source : Mission Hôpital-Université : DGDU.

¹⁵⁴ Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon

seuls les bâtiments récents seront démolis et ceux qui porteraient préjudice au site ou qui auraient des risques structurels.

La SACVL (Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon)

La SACVL est une société d'économie mixte de 180 salariés au capital social de 2 000 000 €. Elle se partage entre une centaine d'actionnaires privés et de la Ville de Lyon majoritaire à 76% des parts. Parmi les partenaires privés sont représentés au conseil d'administration, la Caisse d'Epargne, la Caisse Interprofessionnelle du Logement de Lyon, le Crédit Lyonnais, Dexia-CLF, ACL-PME et la Banque Populaire de Lyon. (banques, organismes collecteurs...) accompagne la ville de Lyon, actionnaire.

Régie par des dispositions applicables à toute société privée, la SACVL doit concilier tous les critères de transparence et de rentabilité avec sa mission d'intérêt général : proposer des locaux d'activités, des bureaux des équipements et des logements aux lyonnais dans les meilleurs rapports de qualité de vie et de prix.

La SACVL est historiquement une entreprise de construction de logements intermédiaires (elle gère plus de 8500 logements sur Lyon, principalement des logements HLM). Elle a peu d'expérience de maîtrise d'ouvrage pour des projets d'aménagement aussi complexes que celui de l'Antiquaille. En effet, par rapport à des opérations de construction de logements, elle doit coordonner un grand nombre d'interlocuteurs.

Le site étant soumis à différentes contraintes et cristallisant de nombreux enjeux, un groupe de travail de réflexion informel avec différents partenaires est constitué. Cette concertation préalable avait pour objectif d'avoir un consensus de l'ensemble des parties prenantes sur le projet de la SACVL. Ainsi sont associés la Ville représenté par l'adjoint à l'urbanisme, la SACVL en tant qu'administrateur, l'architecte conseil de la Ville, l'Architecte des Bâtiments de France, la DRAC, le Grand Lyon, le Rectorat de Fourvière, le musée Gallo-Romain, la MJC Vieux Lyon et d'autres associations de protection du patrimoine.

Ce groupe de travail pluridisciplinaire a porté une réflexion sur le programme à présenter en réponse au futur appel d'offre, avant d'aborder la question de la forme.

Ensuite, sur la base d'un programme validé par le groupe de réflexion et après le bilan de l'ensemble des contraintes, la SACVL a consulté trois équipes d'architectes urbanistes pour formaliser un projet urbain sur le site. L'équipe lauréate a été l'Atelier Didier-Noël Petit associé à Ilex Paysagiste. Ces derniers ont alors pu travailler à la conception des plans d'aménagement, leur pré-chiffrage et leur planification.

B. Appel d'offre et achat du terrain par la SACVL

En 2003, les Hospices Civils de Lyon lancent un appel d'offre européen pour l'achat et la reconversion de l'Antiquaille pour la vente du site. Trente dossiers seront déposés. Au vu de l'appel d'offre, ce lieu n'a pas été attractif à cause de l'enjeu architectural mais aussi archéologique.

La SACVL a été lauréate sur les bases d'un programme, d'un calendrier de réalisation et d'un prix d'achat de 7 100 000 € HT sans aucune condition suspensive. Cette société d'économie mixte a été retenue plutôt que des investisseurs privés concurrents car, d'une part, elle se différenciait par son programme qui ne se voulait pas monofonctionnel et, d'autre part, elle disposait d'une longueur d'avance puisqu'elle avait entrepris des études préalables plus poussées que ses concurrents. De plus, la Ville de Lyon a affiché son soutien dès le début puisqu'elle a été initiatrice de ses études et qu'elle a affirmé sa volonté de confier l'opération à un acteur lyonnais « imprégné de la culture lyonnaise ».

La SACVL devient propriétaire du site en octobre 2004. L'achat de l'Antiquaille s'apparente à une vente de privé (HCL) à privé (SACVL). Cette dernière s'est donc portée acquéreur du tènement sans aucune intervention des collectivités ni procédures particulières.

L'ensemble de l'opération, achat, aménagements, réhabilitations et reconstructions sera financée par la SACVL et ses partenaires privés sans aucune aide publique. L'estimation du

coût total nécessaire s'élève à 48 millions d'euros HT d'investissements répartis entre la SACVL et les partenaires privés. Sont compris dans ce chiffre les 7,1 millions euros d'achat du site et les 9 millions nécessaires à son aménagement. La SACVL n'ayant pas souhaité nous communiquer davantage de données financières, ces données sont les seules dont nous disposons.

La SACVL a souhaité rester maître du foncier et l'unique gestionnaire de l'opération. Cependant, elle a vendu un certain nombre de bâtiments investisseurs privés : la SOGIMM en décembre 2005 et ELITE INVEST en mars 2006.

III. Le programme : Créer « un morceau de ville »

Une fois propriétaire, la SACVL va continuer ses études en affinant le projet urbain et paysager et en commençant à travailler sur les bâtiments d'après le programme de base.

A. Les orientations

Le programme défini par l'équipe de travail fait ressortir la volonté première de faire du site « un morceau de ville » reliant Fourvière au Vieux Lyon. Il s'agit donc de rouvrir le site sur la ville pour qu'il ne soit plus une coupure comme il l'était auparavant. Pour cela, les objectifs sont de trois ordres :

- **Prendre en compte les diverses mémoires religieuses, patrimoniales et hospitalières du site :**
Le site est imprégné d'une histoire forte que le programme souhaite conserver. Il s'agit de respecter un lieu qui a vu la naissance de Lyon, un lieu où la mémoire religieuse est forte (le cachot de Saint-Pothin) et un lieu où la mémoire médicale est encore présente avec l'existence de l'hôpital.
- **Ouvrir le site sur la ville**
Qualifié souvent de « nid d'aigle sur la colline », le site de l'Antiquaille était un espace clos au travers duquel on ne pouvait passer. Pourtant, c'est un territoire situé dans un espace de connexion entre les communautés religieuses et civiles. Le projet propose d'en faire un lien urbain et paysager notamment en le connectant au Parc des Hauteurs et aux Balmes existantes avec les promenades (Jardin du Rosaire). De plus, il s'agit d'exploiter le potentiel touristique du site qui participera au développement du rayonnement de Lyon.
- **Rechercher une mixité des fonctions**
La volonté première de créer un nouveau quartier implique la recherche d'une mixité. Le quartier doit pouvoir vivre par lui-même et être identifiable à travers toute l'agglomération. Il s'agit donc de privilégier des fonctions telles que des logements étudiants, des bureaux, l'hôtellerie, la restauration, la culture... Au final, le projet sera particulièrement riche et varié.

B. Les éléments du programme

Pour l'ensemble des éléments de programme présentés ci-après, excepté les logements en accession dans le bâti ancien autour du cloître, la SACVL est seul maître d'ouvrage.

Le programme propose une véritable mixité des fonctions qui s'organise autour de deux pôles que sont le pôle historique et le pôle touristique. Ils s'articulent autour de trois grands axes :

- **Des équipements d'intérêt général à vocation culturelle avec :**
 - La Maison des cultures du monde : Marc Colin, directeur de la MJC du Vieux Lyon, s'est associé au montage de ce projet. Cet équipement a pour but de faire découvrir, par quinzaine, une culture du monde au travers de toutes ses facettes culinaires, artistiques, musicales etc. Cet équipement disposera d'une salle d'exposition, d'une salle de spectacle et d'un petit restaurant.
 - L'espace culturel du Christianisme (ECCLY) s'organise autour du caveau de Saint Pothin. Il permettra de faire connaître l'Histoire du christianisme à Lyon et plus largement en France.
- **Un programme de valorisation du site avec :**
 - Un restaurant gastronomique implanté sur le plus beau belvédère du site. Christian Têtedoie en sera à priori le chef et servira une soixantaine de couverts.
 - Un hôtel de caractère de 70 chambres qui sera localisé dans la partie historique du site.

- Une résidence étudiante
 - De l'habitat en accession à la propriété pour lequel la maîtrise d'ouvrage est répartie entre deux partenaires privés : ELITE INVEST et SOGIMM.
 - De l'habitat locatif, géré par la SACVL et qui fera l'objet de constructions nouvelles. Il vient en complément des logements en accession pour favoriser une mixité sociale sur le site.
- **Des Aménagements avec :**
 - Les parkings : Trois parkings en superstructure seront construits par la SACVL. la politique menée à ce sujet est de répondre au minimum aux besoins minimum des habitants et des activités du site sans favoriser le transport automobile. Les places seront toutes attribuées et leur accès sera contrôlé.
 - Les voiries : Seule la voie principale, à double sens entre la rue de l'Antiquaille et la montée du Chemin Neuf, sera en libre circulation, les autres voies seront en accès contrôlé.
 - Les réseaux qui s'appuieront sur la galerie de réseaux existants.
 - Les espaces publics et espaces verts

C. Un site contraint

L'originalité du site (son histoire, sa situation en belvédère sur la ville, les dénivelés importants et les nombreuses galeries) est aussi un aspect à prendre en compte dans la reconversion. Les contraintes qui apparaissent sont donc de diverses natures. Elles sont :

- **Réglementaires**
En effet, l'évolution du site a un impact sur le paysage lyonnais. C'est pourquoi, il est classé en zone Urp au POS (Plan Local d'Urbanisme) de 1994, ce classement a été reconduit au PLU (Plan Local d'Urbanisme) de 2005. Le site ne peut être densifié ce qui induit le fait de ne pouvoir construire que dans les mêmes volumes que les existants pour une surface équivalente. Néanmoins, le règlement de la zone Urp est assez flou. En effet, deux interprétations sont possibles pour la démolition des bâtiments sans intérêt architectural : soit le droit à construire est utilisable uniquement sur l'emplacement des anciens bâtiments soit le droit à construire est utilisable à d'autres emplacements du site sous certaines conditions. Ces interprétations variables rendent nécessaire une concertation entre les différents intervenants (SACVL, Ville de Lyon, Grand Lyon, services déconcentrés de l'Etat).
- **Géotechniques**
Situé sur la partie haute des balmes, le site surplombe la ville et compte de nombreux murs de soutènement. La dénivellation importante (pente équivalente à une hauteur de huit étages), les contraintes géotechniques et les nombreuses grottes et galeries rendent la colline instable et sont donc des éléments majeurs à prendre en compte dans l'aménagement futur du site. La SACVL travaille donc conjointement avec la Commission des balmes.
- **Archéologiques**
Ensuite, n'ayant jamais été fouillé, des suppositions sont faites quant à sa valeur archéologique. Deux raisons sont invoquées pour ne pas entreprendre de fouilles. D'une part, la DRAC n'a pas les moyens financiers d'exploiter correctement le site, d'autre part les fouilles bloqueraient tout projet urbain pour plusieurs décennies. De fait, la SACVL en accord avec la DRAC ont décidé de ne pas entreprendre de fouilles sur le site et de le préserver pour les générations futures. Cette décision n'est pas sans contraintes puisque cela implique de ne pas creuser au-delà de 30 cm de profondeur et donc de ne pas créer de fondations profondes ni planter d'arbres.
- **Patrimoniales**
Enfin, comme nous l'avons vu précédemment le site de l'Antiquaille est riche d'un passé et d'une Histoire et il nous incombe aujourd'hui de préserver et de protéger cet héritage patrimonial.
Dès le départ la SACVL, soutenue par la DRAC a émis le souhait de faire inscrire les éléments bâtis à l'inventaire supplémentaire afin de bénéficier d'une protection au titre

des monuments historiques. Cependant le SDAP en charge de la protection et de la gestion de ces monuments, n'était pas favorable à l'ajout d'un système de protection sur ce site. En effet, de par sa proximité avec la cathédrale de Fourvière, le site était déjà soumis à une servitude d'utilité publique (périmètre de 500m de Fourvière). Par conséquent, l'avis de l'ABF était déjà requis pour toute intervention sur les bâtiments de l'Hôpital. De ce fait, l'inscription d'une partie du bâti ancien alourdit davantage la gestion du site et rajoute dans le même temps des contraintes pour la SACVL (qualité architecturale). Malgré les contraintes de temps liées à la constitution d'un dossier de protection, la SACVL a fait la démarche afin de bénéficier d'une défiscalisation sur le montant des travaux engagés sur les bâtiments concernés.

C'est ainsi qu'en 2005 les bâtiments autour du cloître ont été inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques. Le caveau ainsi que la cour du cloître ont pour leur part été classés. Au vue de ces contraintes, la SACVL travaille conjointement avec la DRAC et l'Architecte des Bâtiments de France.

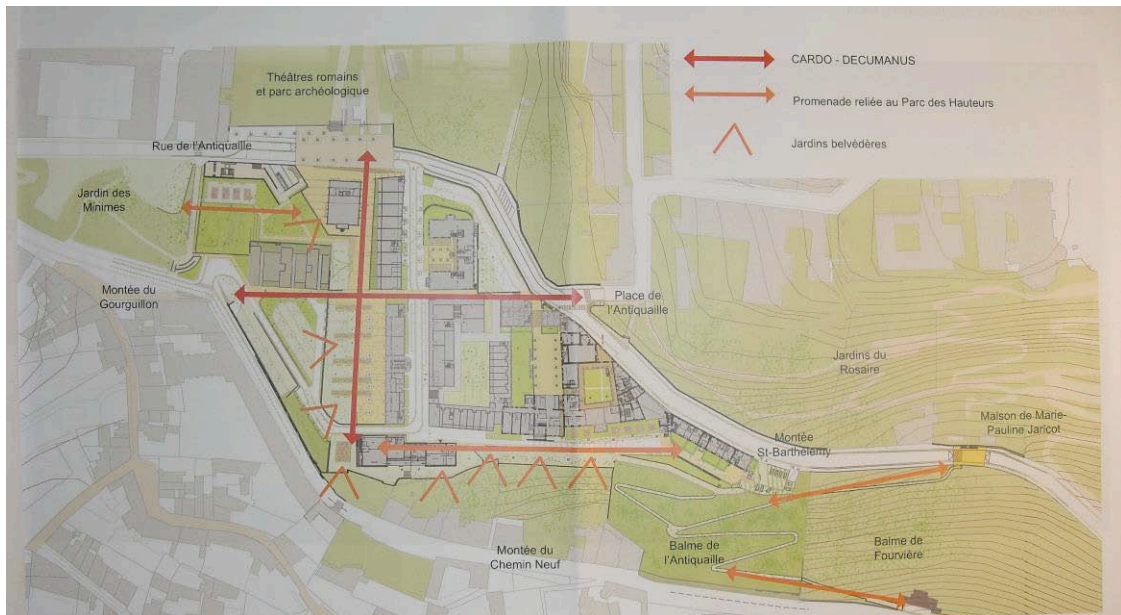
Au vu des différentes contraintes et des enjeux dont l'échelle dépasse le périmètre du site, divers acteurs sont associés tout le long de la réflexion et de la mise en œuvre du programme. Cette concertation permet d'anticiper les éventuels désaccords, elle ralentit néanmoins le processus de décision.

De plus, la complexité du projet réside dans la difficulté à permettre une intervention contemporaine tout en tenant compte du passé historique des lieux. Il ne s'agit pas de faire table rase du bâti en place mais bien de réfléchir à une redéfinition du site en déterminant de façon pertinente quels sont les éléments à conserver et quels sont ceux à démolir.

IV. Description du projet

Bien qu'ayant changé entre-temps d'urbaniste en chef, le projet de l'Antiquaille est resté fidèle aux grandes orientations énoncées dans le projet initial de la SACVL avec Didier-Noël Petit :

- Affirmation des deux axes fondateurs (le Cardo et le Decumanus, flèches rouges sur l'image ci-dessous),
- Mixité de programmes (logements, activités, hôtel, bureaux, culture...),
- Mise en valeur des potentialités paysagères du site.

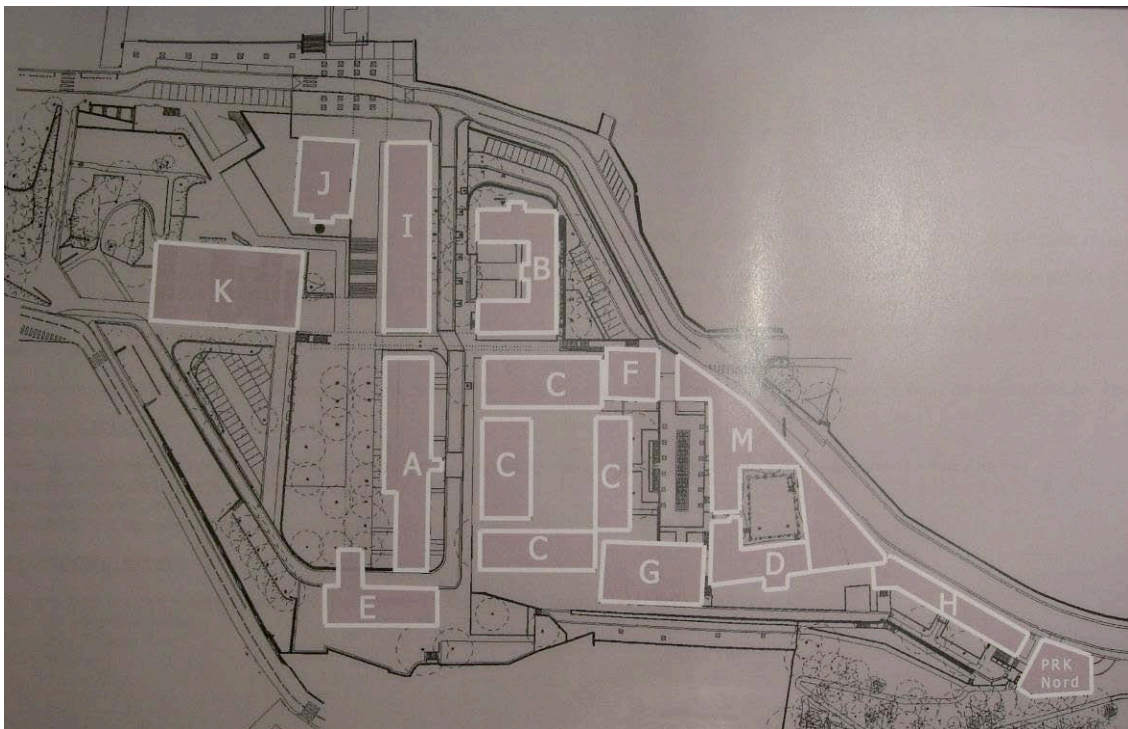


De plus, quatre principes majeurs structurent l'ensemble du projet (se référer à la « carte avant-projet » ci-contre) :

- Conservation/Réhabilitation de la majeure partie du bâti (bâtiments A, B, D, F, G, H, J, M1, M2)
- Démolition du bâtiment C, E, I, K, L1, L2, N et curetage sur une grande partie des autres bâtiments
- Constructions neuves, sur les sites libérés par la démolition des bâtiments.
- Requalification paysagère des espaces publics, mise en connexion avec le Parc des Hauteurs et des jardins des Balmes.

Le projet de l'Antiquaille sera donc constitué comme ceci :

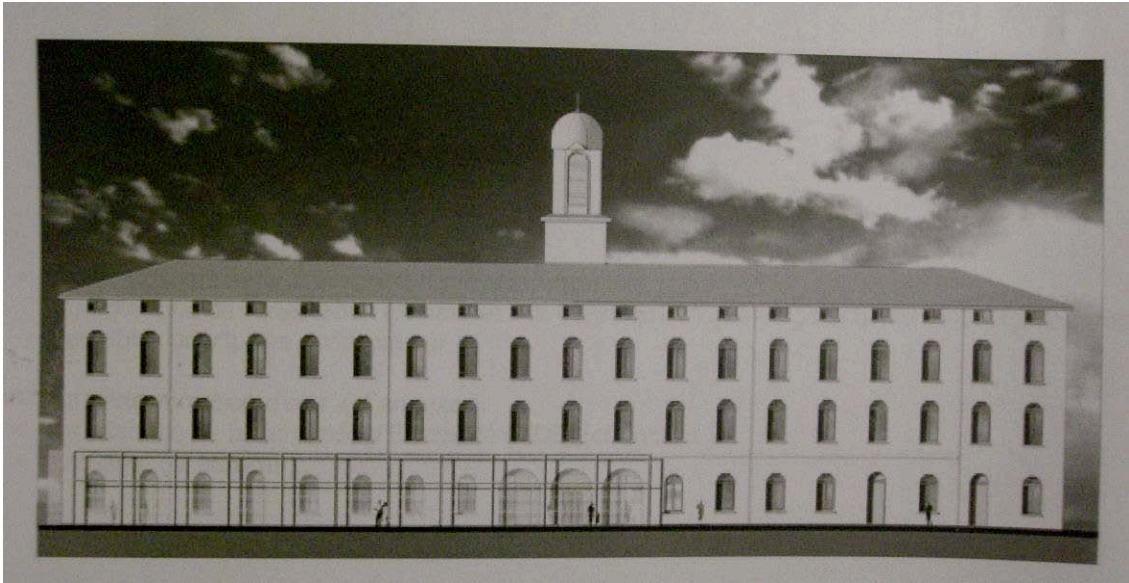
- Le terrain fait 3,5 hectares soit 20 000 m² de SHON.
- Le projet total prévoit 6000 m² de SHON de logements dont 4000 m² vendus à des sociétés immobilières privées (Sogim, en décembre 2005 et Elite Invest, en mars 2006, pour des accessions à la propriété) et 2000 m² qui reste à la SACVL (pour des logements en locatif).



A. Les éléments conservés

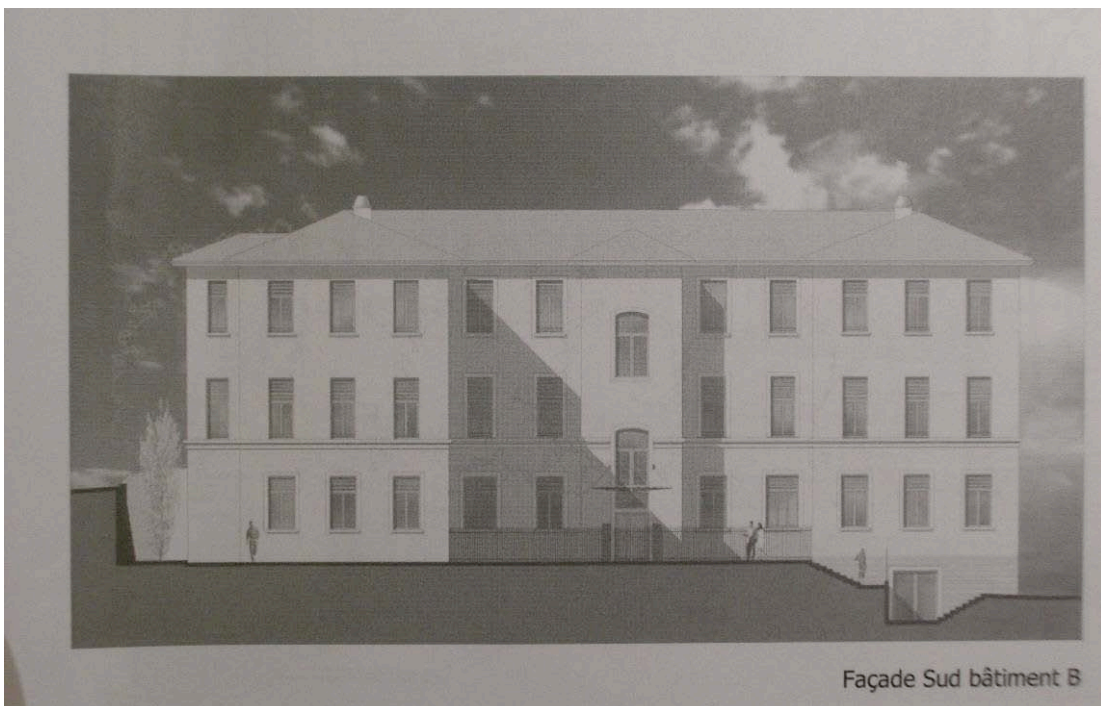
○ Le bâtiment A

Le bâtiment A date de 1850. Le projet prévoit de le réhabiliter et d'en faire une résidence de 90 logements étudiants, en partenariat avec le CROUS qui propose de privilégier des résidences pour des étudiants étrangers de troisième cycle. Elle s'étend sur 2540 m² de SHON. Le rez-de-chaussée sera réservé à l'accueil d'un commerce de type Brasserie. Ce bâtiment appartient à la SACVL.



- **Le bâtiment B**

Le bâtiment B date de 1901. Il va être réhabilité en bureaux sur une SHON d'environ 3332 m². Ce bâtiment appartient à la SACVL.

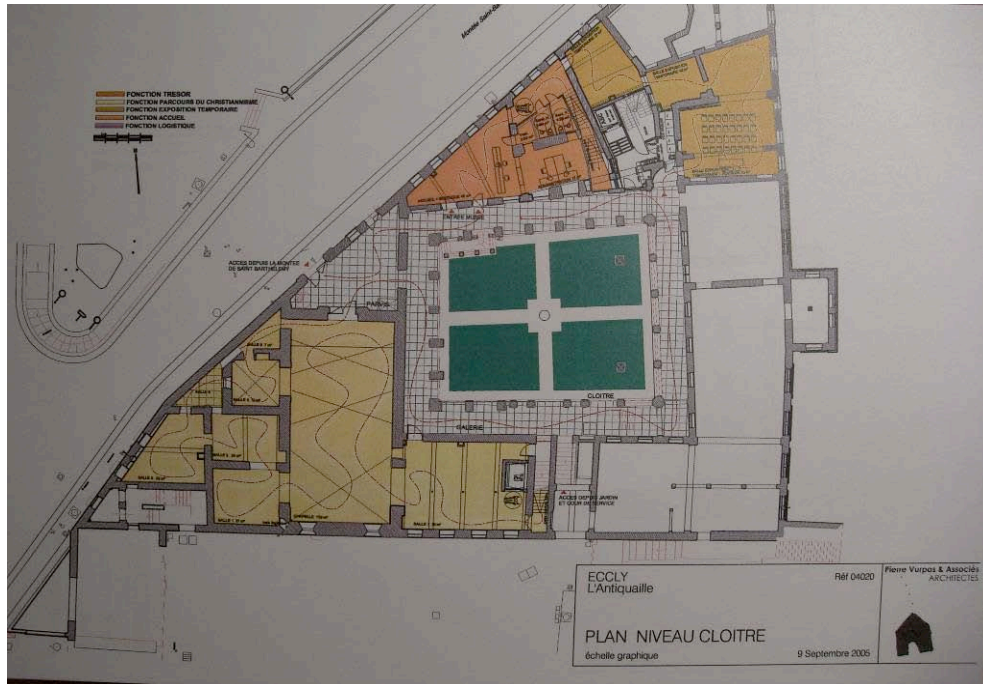


- **Les bâtiments F, M, D et H**

Les bâtiments M et D font l'objet d'un système très complexe de propriétaires.

En ce qui concerne le bâtiment M, le rez-de-chaussée et le sous-sol (caveau de Saint-Pothin) autour du cloître des Visitandines sont gardés par la SACVL pour y créer le musée ECCLY (Espace culturel du Christianisme à Lyon), espace de 900 m². La SACVL le louera pour 1€ symbolique au musée. Le caveau de Saint-Pothin ne sera évidemment pas détruit. La SACVL a décidé de prolonger la convention que Fourvière avait avec les Hospices civils de Lyon.

Le premier étage du bâtiment M, le premier étage du bâtiment D ainsi que l'intégralité des toits ont été vendus à Sogim Immobilier (société privée) qui va les réhabiliter afin d'en faire des logements en accession à la propriété.



Le rez-de-chaussée du bâtiment D, destiné à être reconverti en salle des petits-déjeuners du futur hôtel (présenté plus bas) reste à la SACVL. Le reste des étages est détenu par Sogim. Il est donc destiné à être réhabilité en logements.



Le bâtiment F a également été revendu à Sogim.

Enfin, le bâtiment H a été vendu à la société privée d'immobilier Elite Invest. Il sera lui aussi réhabilité en logements (accession à la propriété).

- **Le bâtiment G**

Le bâtiment G est conservé. Il constituera la partie ancienne de l'hôtel (expliqué plus bas).il a été vendu par la SACVL au futur exploitant de l'hôtel en clôt ouvert (c'est-à-dire seulement les murs et les fenêtres).

- **Le bâtiment J**

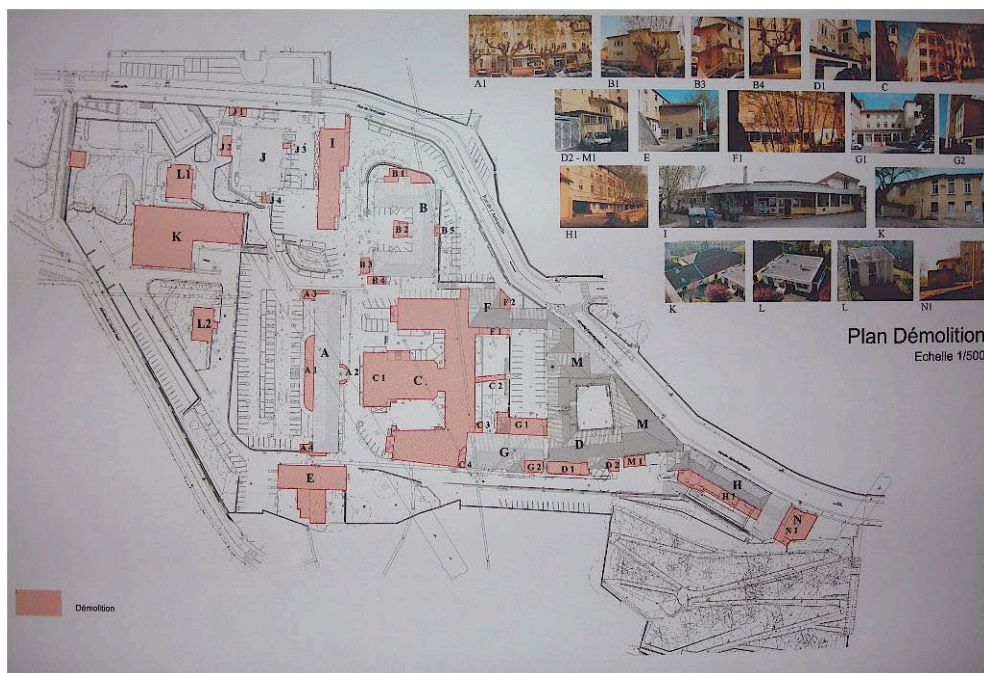
Ce bâtiment, ancienne chaufferie de Bourdeix, est conservé. La SACVL en reste propriétaire. Il sera transformé en équipement d'intérêt général et mis en scène car il constitue un point stratégique du site et donc du projet.



Il accueillera la Maison des cultures du monde (détails), qui travaille encore sur son programme précis, en collaboration avec la SACVL. Ce bâtiment va être agrandi puisqu'il représente aujourd'hui 800 m² au sol et qu'il en fera entre 900 et 1000 dans le futur.

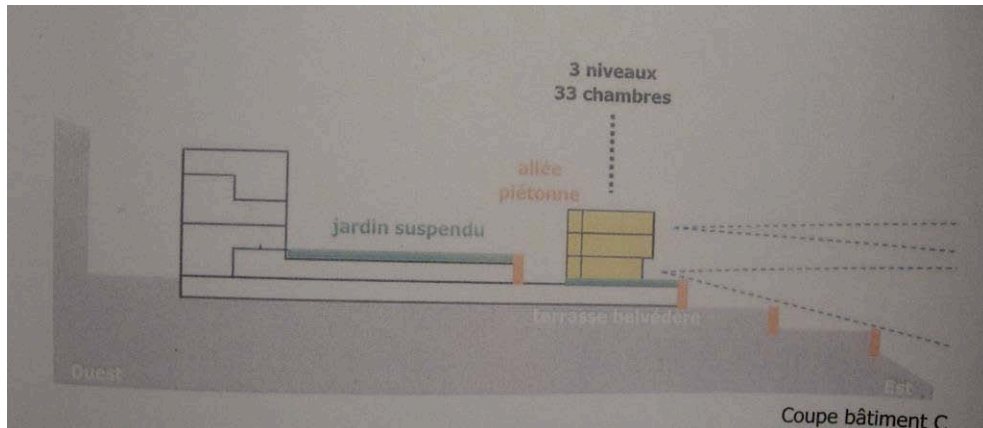
B. Les éléments démolis et reconstruits

La carte ci-dessous signale les démolitions des bâtiments existants prévus dans le projet de l'antiquaille. Elles sont nombreuses mais ne concernent souvent que de petites parties des bâtiments destinés à être conservés et réhabilités. Les démolitions totales concernent les bâtiments C, E, I, K, L et N.

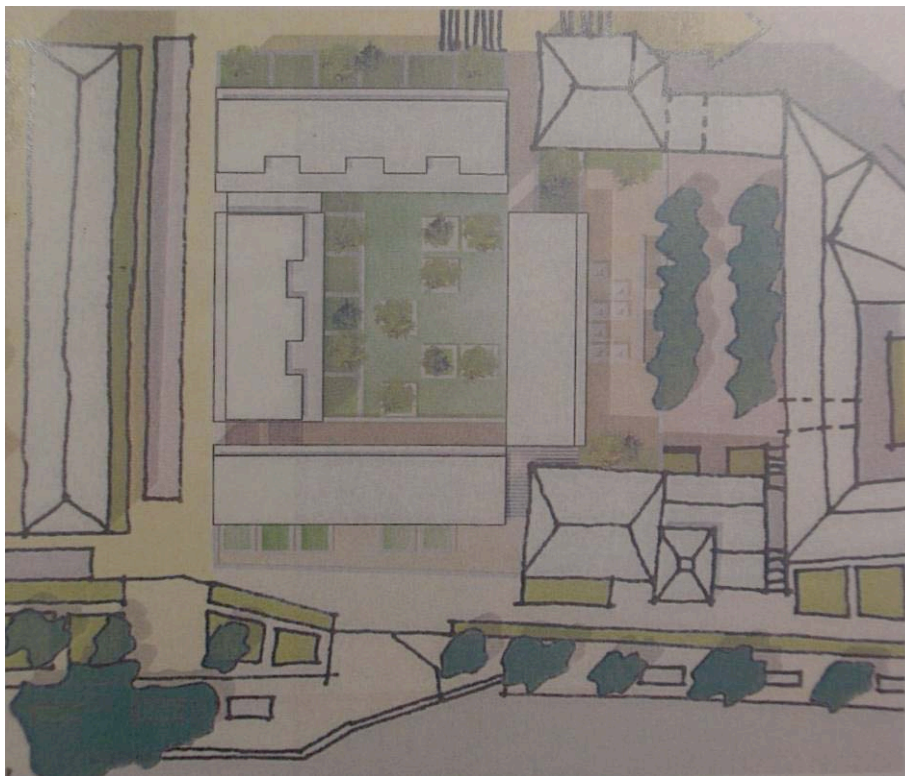


- **Le bâtiment C**

Ce bâtiment a été entièrement démoli. Il libère ainsi un espace central qui a fait l'objet d'un concours architectural. Le projet (de 2350 m² de SHON) retenu est triple : un parking en superstructure, du logement (22) et un hôtel 4 étoiles.



L'hôtel comprend le bloc C sud, le bâtiment ancien G et le rez-de-chaussée (rez de cloître) du bâtiment D. L'hôtel comprendra 80 chambres et une salle de séminaire. La SACVL n'a pas voulu nous révéler le futur exploitant mais il semblerait qu'elle ait choisi le projet porté par M. Carlos Antonanzas et son équipe du Tulip Inn Saphir Hôtel de Vaise. La SACVL reste maître d'ouvrage et louera le bâtiment à l'exploitant de l'hôtel.



Les autres bâtiments sont destinés aux logements et au parking de 150 places environ.

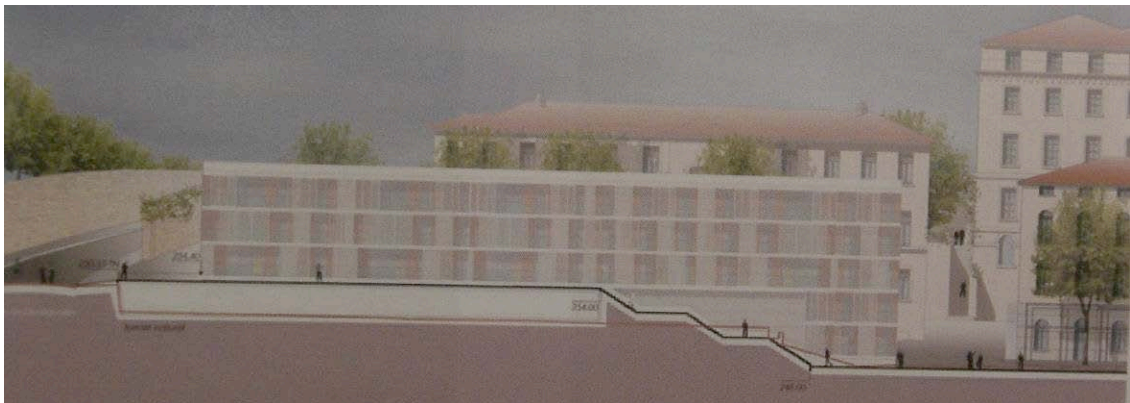
- **Le bâtiment E**

Le bâtiment E toujours détenu par la SACVL est un projet de restaurant gastronomique. En effet, sur le même principe que l'hôtel, le restaurateur Christian Têtedoie deviendra l'exploitant de ce nouveau bâtiment de 620 m². La SACVL reste maître d'ouvrage. C'est un projet très coûteux.



- **Le bâtiment I**

Le bâtiment existant va être démoli. Le nouveau, caractérisé comme bâtiment d'entrée, sera en R+2 et aura une surface de 2 200 m². Il accueillera environ 24 logements et 40 places de stationnements dans un parking de superstructure. Le bâtiment appartient à la SACVL. Cette dernière ne faisant pas d'accession à la propriété, les logements seront donc locatifs.



- **Le bâtiment K**

Ce bâtiment fait l'objet d'une démolition/reconstruction d'une SHON égale à l'ancienne (1300 m²). Il abritera environ 10 logements et 41 places de stationnement. La SACVL reste maître d'ouvrage.



- **Les bâtiments L1 et L2**

Ces deux bâtiments sont démolis et non reconstruits.

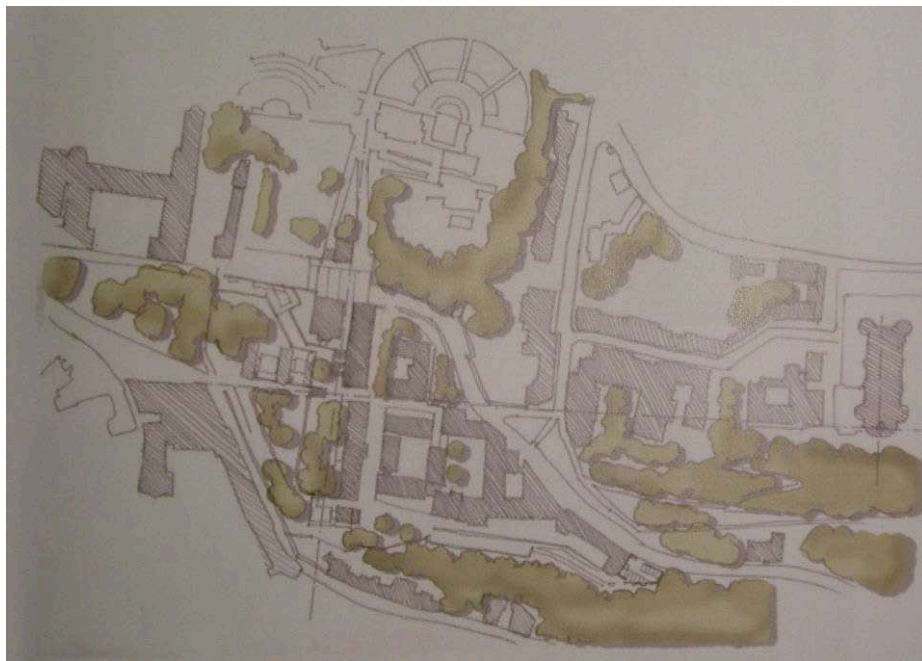
- **Le bâtiment N**

Ce bâtiment démolé, situé à la pointe de l'antiquaille, ne sera pas reconstruit. A la place, un parking extérieur est prévu. Il pourra accueillir 22 véhicules. Il servira de stationnement aux logements prévus dans le bâtiment H.



C. Le projet paysager

Le site de l'Antiquaille est riche de son histoire et de sa situation géographique. Lieu de pèlerinage par la présence du caveau de Saint-Pothin et du cloître des Visitandines en son cœur, l'Antiquaille est également situé au milieu des vestiges gallo-romains de très grande valeur. De plus, se trouvant en bordure de la colline de Fourvière, il profite d'un panorama superbe sur la ville. Le projet de Didier-Noël Petit puis de Thierry Roche et du cabinet de paysagistes Ilex tire évidemment profit de cette position dans leur projet paysager.



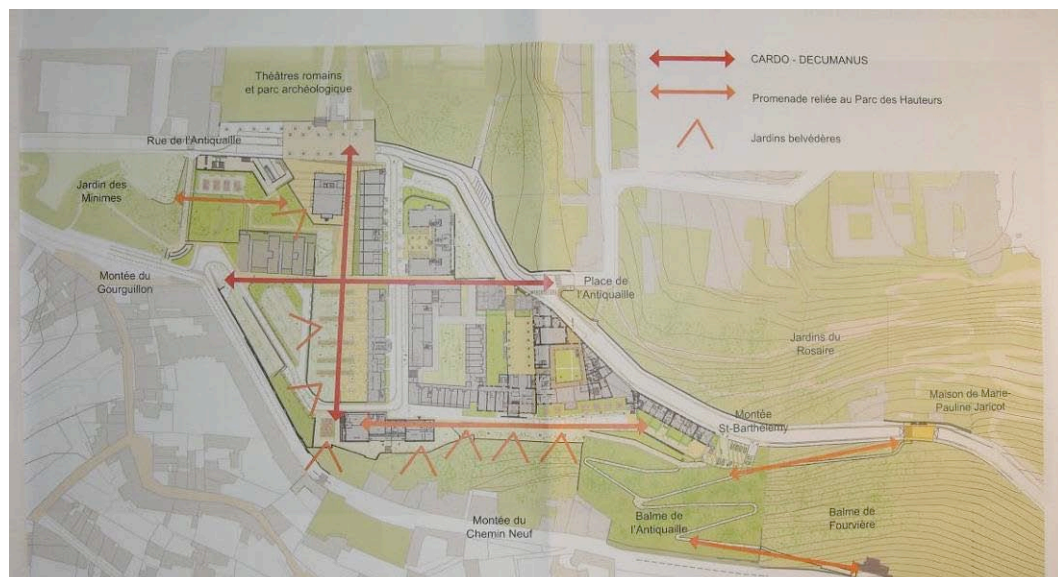
L'idée du projet paysager est de poursuivre la continuité végétale de la Balme (sur l'image ci-contre, la Balme se situe au sud du site de l'Antiquaille) et de ses liaisons.

Il s'agit également de raccrocher le site à tous les cheminements piétons menant du Vieux-Lyon à Fourvière à travers le Parc des Hauteurs.



Aussi, l'Antiquaille sera ouverte au public par l'aménagement de grandes traversées Est/Ouest piétonnes amenant le passant jusqu'aux grands balcons et belvédères donnant sur le panorama de toute la ville de Lyon. Ces cheminements intérieurs permettront également d'irriguer l'intérieur du site, voulu comme un quartier de vie, et plus précisément les nouveaux lieux d'intériorité comme les patios, jardins et lieux de proximité prévus dans le projet.

Sur le plan ci-dessous, les flèches orange désignent les promenades reliées au Parc des hauteurs. Les cônes de vue désignent les jardins belvédères.



- **Vues de l'ensemble du projet et maquette**





D. Les contraintes du site ralentissent l'avancement du projet

Comme nous l'avons vu précédemment, le projet de l'Antiquaille comporte des contraintes géotechniques et archéologiques fortes. Pour la phase de construction, les obligations vont être lourdes.

Tout d'abord la présence du forum a contraint la SACVL à « se mettre dans la pente » pour ne pas avoir à creuser lors de la construction des bâtiments (fondations). Par conséquent, cette logique d'« archéologie préventive » obligera, pour chaque trou fait dans le sol, la présence d'un archéologue qui définira ce qui se trouve en sous-sol. De plus, un système de micropieux pour les bâtiments a été imposé. Le secteur des Balmes étant instable, des micropieux seront plantés dans le sol tous les 10 mètres sur les anciennes fondations pour fixer les nouveaux bâtiments. Ils seront plantés selon une trame définie par les archéologues, permettant à ces derniers de comprendre ce qu'il y a en sous-sol. Ce système permet également un moindre impact sur le sous-sol.

De plus, le secteur des Balmes oblige un type de fondation spécifique pour les constructions capable de supporter des fontis (bulles d'air dans le sol, qui remonte à la surface et déplace les constructions).

De plus, la contrainte géotechnique de ce projet oblige à présenter, pour chaque construction nouvelle, les projets à la commission des Balmes. Celle-ci doit les étudier et donner son accord pour pouvoir déposer les permis de construire. Si un projet n'est pas conforme aux réglementations des balmes, il doit être retravaillé puis repassé par la commission jusqu'à ce qu'il soit accepté. Cela peut donc prendre énormément de temps.

Enfin, le projet de l'Antiquaille, situé non loin de la basilique de Fourvière inscrite au patrimoine de l'humanité, comporte également des contraintes architecturales. Aussi, pour chaque intervention, la SACVL doit faire appel à l'Architecte des Bâtiments de France, qui doit rendre ses avis. En outre, une partie des bâtiments de l'Antiquaille étant inscrits aux monuments historiques (cloître et caveau de Saint-Pothin), la maîtrise d'œuvre doit travailler conjointement avec l'ABF et la DRAC, lors de la conception de plusieurs bâtiments. Cela représente encore des délais qui freinent le projet.

Toutes ces contraintes entraînent des coûts de construction plus élevés que la moyenne.

V. La réalisation du projet

A. Un système d'acteurs complexe

Après la défection de Didier-noël Petit, c'est l'architecte-urbaniste Thierry Roche qui est nommé urbaniste en chef en 2005.

La maîtrise d'ouvrage du projet est composée aujourd'hui de la SACVL, de l'urbaniste en chef Thierry Roche et du cabinet de paysagistes Ilex.

La SACVL, propriétaire de l'ensemble du site pour 7,1 millions d'euros a revendu, comme nous l'avons vu précédemment, quelques bâtiments à différents établissements privés qui doivent désormais collaborer pour unifier le projet global.

Chacun de ses trois propriétaires sur le site (SACVL, Elite Invest et Sogim) ont désigné une ou plusieurs maîtrises d'œuvre pour aménager leurs bâtiments.

Ainsi, la SACVL a aujourd'hui presque trouvé tous ses architectes, sauf pour le futur bâtiment K, qui sera néanmoins sûrement choisi en direct par la SACVL. Une partie de la maîtrise d'œuvre a été choisie sur concours.

L'architecte des bâtiments A et B est M. Heskia du cabinet Corum Architectes. Il a été choisi par la SACVL au début du second semestre 2005.

Pour l'îlot central (hôtel, logements, parkings, bâtiment C, G et partie du bâtiment D), M. Dumétier (cabinet AABD) a été choisi sur concours pour aménager l'espace libre au cœur du site laissé libre par la démolition du bâtiment C. Ce concours a eu lieu en Décembre 2005.

Pour le bâtiment E, futur restaurant, la SACVL et M. Têtedoie ont choisi l'ensemblier EM2C pour réaliser les structures métalliques sur les Balmes et BAC Architectes pour la conception du bâtiment. BAC Architectes et EM2C aménagent également le parking.

L'îlot d'entrée (bâtiments I et J) a fait l'objet d'un concours qui a eu lieu en Juillet 2006. La maîtrise d'œuvre choisie est l'architecte Clément Vergely, associé à Charlotte Schoepen pour la maison des cultures du monde.

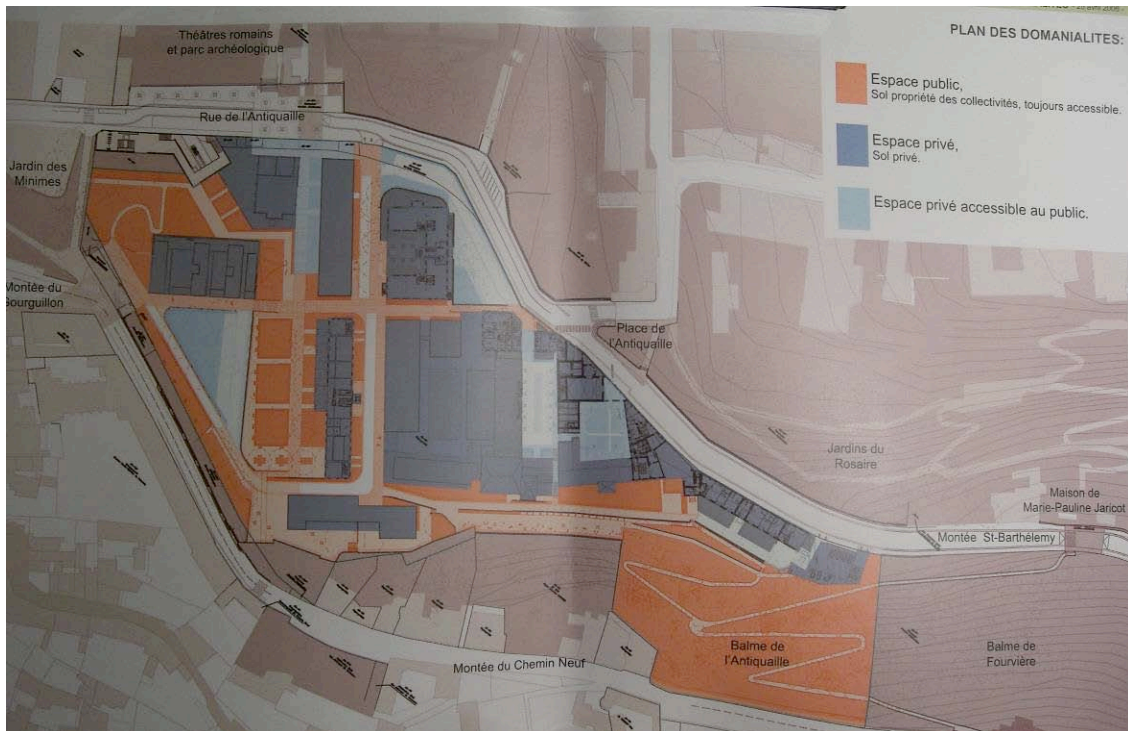
Le bâtiment M, toujours en partie détenu par la SACVL, va être aménagé par M. Vurpas pour créer le musée ECCLY.

En ce qui concerne la société Sogim, qui détient quelques étages des bâtiments D et M ainsi que le bâtiment F, c'est M. Guerin d'Axe Architectes qui a été choisi. La Sogim n'a pris qu'une seule maîtrise d'œuvre pour l'aménagement de tous ses bâtiments.

La société Elite Invest a pris l'architecte Raffi Beyan pour la conception du bâtiment H.

Aujourd'hui, la SACVL est le maître d'ouvrage de la majorité du site et compte pour l'instant le rester. Elle travaille cependant avec la ville de Lyon et la communauté urbaine afin de définir la domanialité des espaces publics.

Ci-dessous, la couleur orange désigne l'espace public. Le sol est toujours la propriété des collectivités. La couleur bleu foncé désigne l'espace privé. La couleur bleu clair, l'espace privé accessible au public.



B. Un projet retardé par plusieurs dysfonctionnements

Le projet étant monté depuis 2002, quelques blocages sont venus ralentir l'avancement du projet.

Ce sont principalement des contraintes administratives et financières qui freinent la prise de décision ainsi que le chantier de réalisation.

Rappelons que la SACVL n'est propriétaire que depuis 2004 et la réalisation d'un projet ne se résume pas uniquement à la définition d'un programme.

Plusieurs phases doivent nécessairement avoir lieu avant de lancer les travaux : choix des maîtrises d'œuvre des différents programmes, validation diverses liées au caractère particulier de l'Antiquaille (DRAC pour les contraintes archéologiques, ABF dans le cadre des bâtiments classés ou inscrits et de leur périmètre, Balmes pour les questions géotechniques), conclusion des ventes avec les partenaires, démolitions, études des sols, études complémentaires sur la faisabilité, dépôts et obtention des PC.

Sur ce point justement, en ce qui concerne les bâtiments détenus par la SACVL, seuls trois permis de construire ont été accordés sur sept déposés à ce jour.

En effet, les temps d'instruction des PC ne dépendent pas du maître d'ouvrage mais des différentes parties prenantes (collectivité, Etat, SDIS, tec.), des délais administratifs d'affichage des autorisations, des études de futures domanialités avec les collectivités, de la consultation et du choix des entreprises....

Aussi, pour les bâtiments A et B, la SACVL est dans une phase de consultation des entreprises. Les permis de construire ont été accordés.

Le projet pour l'espace central (logements, hôtel, parking), conçu par M. Dumétier est passé il y a peu devant l'architecte conseil (Thierry Roche). Le dépôt de son permis devait être fait fin janvier 2007. La partie ancienne de l'hôtel (bâtiment G), restructuré, a fait l'objet d'une déposition de permis de construire fin janvier 2007.

En ce qui concerne le bâtiment E (futur restaurant), le permis a été déposé en Août 2006.

Le permis a été déposé en décembre 2006 pour le bâtiment I.

Le bâtiment J est en phase de travail avec les programmistes. Le permis de construire vient ou va être déposé sous peu.

Le permis de construire du parking au nord, déposé en Août 2006, est accordé. Les bâtiments détenus par la Sogim, les permis de construire ont été déposés mais non encore accordés. La société est en cours de démolition intérieure.

La société Elite Invest a obtenu le permis de construire pour le bâtiment H et est en phase de travaux.

Le projet de l'Antiquaille est aujourd'hui en phase de travaux pour les bâtiments dont le permis de construire a été accepté. Les bâtiments à démolir ont été démolis. Pour les bâtiments à réhabiliter, la majeure partie des démolitions intérieures sont en cours.

L'objectif de la SACVL est de faire un chantier global. Aussi, comme peu de permis ont à ce jour été accordés, les travaux ne peuvent donc pas commencer pour ces bâtiments. Il est vrai qu'un projet urbain de telle ampleur est très long à mettre sur pied, mais le projet de l'Antiquaille est particulièrement complexe. Nous ne reviendrons pas sur les difficultés liées au site. Mais d'autres contraintes s'y ajoutent, peut être à cause du projet lui-même.

D'une part, la présence de trois maîtres d'ouvrage et de nombreux maîtres d'œuvre sur un site qui nécessite une harmonie paysagère et architecturale est contraignante. Leur coordination est indispensable mais difficile. D'autre part, le partage des bâtiments aux différents maîtres d'ouvrage est complexe les propriétés de la Sogim et de la SACVL se confondent dans les mêmes bâtiments, étages par étages. Aussi, le nœud de propriété des bâtiments M, D et G font l'objet de projets tous différents et ne répondent pas aux normes d'unicité architecturale, notamment dans le traitement des façades des bâtiments inscrits au patrimoine, dont l'architecte du patrimoine Laurent Volay (du cabinet Archipat) est responsable, ni aux normes et aux réglementations qui diffèrent quand il s'agit de logements, accueil public ou commerces. Cette configuration complexe de propriétaires posera également problème lorsqu'il s'agira de procéder aux raccordements, aux passages des réseaux, à l'aménagement des ascenseurs

Enfin, des erreurs de cotes naturelles ont posé problème pour la conception de l'hôtel. La dénivellation n'ayant pas été prise en compte correctement, il manque aujourd'hui deux étages à l'hôtel pour que celui-ci convienne aux objectifs de 85 chambres fixés par l'exploitant.

Toutes ces contraintes, qui empêchent les accords de permis de construire contribuent au ralentissement de l'avancement du projet de l'Antiquaille. En effet, on peut penser que si la SACVL avait décidé de vendre les bâtiments entiers à Elite Invest et à la Sogim, tous les permis de construire auraient à ce jour été accordés.

Conclusion

Comme nous l'avons vu, le projet de reconversion de l'Antiquaille est complexe sur plusieurs points. Au delà des simples contraintes physiques liées à la topographie et à la constitution des sous-sols, l'enjeu du projet est beaucoup plus large. En effet, malgré sa modeste envergure, les répercussions sont variées (économiques, sociologiques, touristiques) à l'échelle de la ville et les attentes sont nombreuses. Ainsi, la façon d'appréhender le projet et la manière de le penser lui donne une importance toute particulière.

La complexité de ce dossier tient également en à la nature du programme dont l'objectif est de parvenir à une mixité des fonctions. Cet aspect rend le projet à la fois ambitieux et complexe car il implique une multiplicité d'acteurs, chacun ayant des attentes différentes quant aux modalités de la reconversion. Toute la difficulté réside donc dans la coordination entre les différents interlocuteurs concernés, institutionnels ou non, et dans la capacité à faire remonter et circuler les informations nécessaires à l'avancement du projet.

Début 2007, à la suite de quelques ralentissements, le projet est loin d'être fini puisque les premiers travaux viennent de débiter. Il sera donc inachevé à la fin du mandat de l'actuel Maire, M. Gérard Collomb. Cependant, d'après la SACVL, l'opération respecte ses objectifs de départ puisque le programme initial est le même et l'opération est équilibrée.

Points forts	Points faibles
<ul style="list-style-type: none"> • Site d'exception • Réappropriation du site par les lyonnais • Mixité du programme • Création d'un nouveau morceau de ville • Projet ambitieux qui participera au rayonnement de Lyon • Projet respectueux du site et de son histoire. • Projet équilibré financièrement • Contournement des coûts liés aux contraintes archéologiques par la mise en place de micropieux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Multiplicité des contraintes qui ont pour effet de ralentir le projet • Coordination difficile de la multitude d'acteurs concernés • SACVL a peu d'expérience pour conduire ce type d'opération • Lenteur dans l'instruction des permis de construire • Délais dépassant la fin de mandat de l'actuel Maire • Volonté de ne pas creuser qui oblige à construire sur des micropieux

Sources

- **Sites Internet**

<http://www.lyon.fr/static/pdf/200503/cr/INTRO.pdf>

- **Périodiques**

Un projet pour le plus beau belvédère de Lyon, Lyon Capitale n°517, mercredi 23 mars 2005

Reconversion du site de l'Antiquaille, Le journal d'information du cinquième arrondissement, printemps 2006

L'Antiquaille : une reconversion attendue, La Renaissance du Vieux Lyon n°119, Février 2005, 12 pages

- **Rapport de stage**

DELOBEL Lucile, La reconversion du site de l'Antiquaille, Institut d'Urbanisme de Lyon, 2005, 37 pages

- **Rapports/Compte rendus**

DGDU-Mission Hôpital-Université, Antiquaille, réflexions en cours, 31 janvier 2001

Espace Culturel du Christianisme à Lyon, La colline de Fourvière à Lyon : un patrimoine culturel mondial, janvier 2006, 15 pages

- **Contacts**

DELOBEL Lucile, chargée d'étude à la direction des projets, SACVL

VERMOREL Regis, Ingénieur du patrimoine, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine