ANNEXE A LA DECISION N° CP-2019-3045
DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 3 JUIN 2019 DE LA METROPOLE DE LYON

Commune : Lyon 3°

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu Ouest - Déclassement du domaine public, par anticipation, de 84 lots de la copropriété M+M, située au 177 à 203 rue Garibaldi et 6 à 18 rue du Lac

ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE TENANT COMPTE DE L'ALEA

Par dérogation à l'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans.

Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.

La règlementation prévoit qu'en cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

L'objet de l'étude d'impact pluriannuelle est de :

- Rappeler le programme de réaménagement du site M+M sur le secteur de la Part-Dieu.
- Évaluer l'aléa notamment financier de cette non-désaffectation dans les délais impartis pour la Métropole de Lyon.

Le présent document constitue l'étude d'impact telle que prévue à l'article L.2141-2 du CG3P, unique disposition légale à date.

1) Contexte de réalisation du projet de réaménagement du site M+M

Dans le cadre du réaménagement du quartier de la Part-Dieu à Lyon 3ème, une démarche de conception de projet avec la Société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu a été initiée, qui a donné lieu à l'établissement d'un cadrage urbain.

À l'intérieur de son périmètre, la copropriété M+M est située sur l'îlot délimité à l'ouest par la rue Garibaldi, au nord par la rue Bouchut, à l'est par la place du Lac et au sud par l'Hôtel de la Métropole.

La partie nord du site (désignée M1) a été intégrée à la révision générale du Plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) actuellement en cours d'approbation. La partie sud (M2) où est projetée une tour pourra faire l'objet d'une modification ultérieure de la réglementation d'urbanisme. L'objectif est de pouvoir proposer sur M1 un nouvel ilot mixte offrant des nouvelles possibilités tertiaires dans le quartier (taux de vacance très faible et nécessité de conforter le hub tertiaire), et sur M2 d'attendre la fin de la commercialisation des autres tours projetées dans le secteur, To Lyon et Silex 2.

La société Foncière de Lyon (groupe DCB International) s'est portée propriétaire de l'ensemble des lots appartenant aux propriétaires autres que la Métropole ou est en voie de le faire. Elle souhaite développer sur ce site un programme immobilier.

Rappelons que le projet défini dans l'étude de cadrage urbain établi en février 2018 prévoit :

- pour M1, un bâtiment d'une hauteur de 55 m pour la partie centrale et de 40 m pour le socle, représentant une surface de plancher de 14 368 mètres carrés pour les bureaux, de 4 310 mètres carrés pour les commerces en rez-de-chaussée et de 3 629 mètres carrés pour les logements dans la partie centrale surélevée,
- pour M2, un programme intégrant des commerces au rez-de-chaussée, des bureaux dans les étages courants et un restaurant à l'étage le plus élevé, sous réserve d'une modification du PLU-H pour intégrer un polygone d'implantation.

Les bâtiments seront implantés en retrait sur la rue Garibaldi, au niveau de l'alignement des bâtiments existants et séparés de la rue actuellement par des parkings extérieurs.

Pour parfaire son projet et devenir propriétaire de l'intégralité de la copropriété, la Foncière de Lyon s'est rapprochée de la Métropole pour lui acheter les lots lui appartenant, occupés actuellement par plusieurs services métropolitains.

Il faut noter que suite à la création de la Métropole de Lyon en 2015, il a été mené une réflexion sur la restructuration des différentes Directions, en intégrant les compétences nouvelles par rapport à celles de l'ancienne Communauté urbaine qui a amené un accroissement du nombre d'agents. De cette réflexion est née une réorganisation du domaine de compétence des services et en conséquence un réaménagement spatial de ces services.

Parallèlement à cette réorganisation, il a été mené une réflexion sur le regroupement des équipes, l'optimisation des bureaux, les besoins en espace et plus généralement sur la stratégie foncière souhaitée par la Métropole pour ses besoins en bureaux et en locaux.

En conséquence de cette réflexion, les services présents dans la copropriété M+M devront être relocalisés, sur un nouveau site qui reste à trouver.

Or, les lots occupés par ces services ont une domanialité publique et doivent par conséquent être déclassés.

La nécessité de continuité des services publics ne permet pas une désaffectation immédiate.

Le constat de la désaffectation des biens ne pouvant être dressé qu'après le déménagement de ces services et leur entière libération, il est proposé, en application de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, le déclassement par anticipation desdits biens, au vu de la présente étude d'impact.

Cependant, il sera stipulé dans la promesse, en condition préalable de la vente, que la libération et la désaffectation des biens précéderont la signature de l'acte de vente.

2) Le calendrier amenant à la désaffectation

Le calendrier prévisionnel est le suivant jusqu'à l'horizon 2021 :

	2019	2020	2021
Recensement des besoins			
Recherche de sites			
Acquisition des nouveaux locaux			
Travaux d'aménagement			
Déménagement et libération des lieux			
Délai de désaffectation			

La relocalisation des services est programmée par la Métropole, qui est d'ores et déjà à la recherche de nouveaux locaux.

Il est prévu que l'acquisition de ceux-ci soit programmée sur la base de la signature d'une promesse mi 2019 avec une réitération fin 2019 ou début 2020.

A partir de là, l'année 2020 devrait voir la réalisation des travaux d'aménagement dans les nouveaux locaux pour permettre l'accueil des services et des agents et la programmation des déménagements nécessaires.

L'entrée dans les nouveaux locaux, la réinstallation des services et par conséquent la libération des surfaces occupées dans la copropriété M+M devraient permettre une désaffection fin 2020 - début 2021 et au plus tard en cours d'année.

Au vu de ce calendrier, la probabilité de non désaffectation dans le délai imparti des six années est très faible.

Il est également précisé que la désaffectation des locaux concernés sera établie et officialisée par un constat d'huissier ou d'agent public assermenté à cet effet, dûment établi.

3) Prise en compte de l'aléa de non-désaffectation dans le cadre de la cession des fonciers

En cas de non désaffectation, les biens en cause seront réputés n'être jamais sortis du domaine public métropolitain. Aucune décision de classement ne serait nécessaire.

Aucune indemnité ne pourra être due par la Métropole de Lyon du fait de la non désaffectation de ces biens.

Conventionnellement, les parties ont prévu des modalités adaptées de déclassement par anticipation. En effet, le projet de promesse synallagmatique de vente entre la Métropole de Lyon et la société Foncière de Lyon prévoit que la désaffectation effective des emprises et volumes concernés dans le délai maximal de trois années à compter de la décision de déclassement par anticipation est une condition préalable à la vente.

Si la désaffectation n'était pas dûment constatée par huissier ou agent public assermenté dans ce délai, l'acte de vente ne pourrait être réitéré et lesdits biens resteraient une dépendance du domaine public.

En conséquence, l'aléa relatif à la non désaffectation dans le délai imparti n'existera plus au jour de la signature de l'acte authentique de vente emportant transfert de propriété.

Aussi, il n’est pas nécessaire d’envisager les conditions de retour des biens dans le domaine public métropolitain ni la condition résolutoire dans l’acte authentique de vente mentionnés à l’article L.2141-2 du CG3P.

La réitération de la vente par acte authentique est prévue au plus tard le 20 décembre 2020.