

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 8 avril 2024

Délibération n° CP-2024-3224

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 3ème

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest - Acquisition, à titre onéreux pour un montant de 1 €, de 19 volumes formant rétrocession de la place basse et ses abords, situés place Charles Béraudier, boulevard Vivier-Merle et avenue Georges Pompidou et appartenant à la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Monsieur Renaud Payre

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 22 mars 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Blandine Collin

Présents : M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, Mme L. Boffet, Mme C. Brossaud, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, M. J. Camus, Mme S. Chadier, M. P. Charmot, M. P. Cochet, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. J-L. Da Passano, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme H. Duvivier, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, M. M. Grivel, Mme A. Grosperin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, Mme Z. Khelifi, M. J-C. Kohlhaas, M. L. Lassagne, M. J-M. Longueval, M. R. Marion, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme M. Picot, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, M. J-C. Ray, Mme S. Runel, Mme V. Sarselli, M. L. Seguin, Mme N. Sibeud, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vincent.

Absents excusés : M. P. Blanchard (pouvoir à Mme H. Duvivier), M. C. Geourjon (pouvoir à Mme N. Frier), M. D. Kimelfeld (pouvoir à Mme M. Picot).

Commission permanente du 8 avril 2024**Délibération n° CP-2024-3224**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 3ème

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest - Acquisition, à titre onéreux pour un montant de 1 €, de 19 volumes formant rétrocession de la place basse et ses abords, situés place Charles Béraudier, boulevard Vivier-Merle et avenue Georges Pompidou et appartenant à la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

La Commission permanente,

Vu le rapport du 20 mars 2024, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

L'opération d'aménagement de la ZAC Part-Dieu ouest à Lyon 3ème fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026 votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Le projet Part-Dieu et le pôle d'échange multimodal (PEM)

Le quartier de la Part-Dieu à Lyon, 2^{ème} quartier tertiaire français, connaît un développement constant qui nécessite une nouvelle phase de développement.

Dans ce cadre, des études ont été conduites pour la réorganisation de la gare et du PEM avec l'État, SNCF Réseaux, SNCF Mobilités, SNCF Immobilier, la Région Auvergne-Rhône-Alpes, le Département du Rhône, le Département de l'Isère, SYTRAL Mobilités et la Ville de Lyon. Ces études ont été menées concomitamment à celles engagées par l'État sur le nœud ferroviaire lyonnais.

La Communauté urbaine de Lyon a approuvé, par délibération du Conseil n° 2013-4333 du 16 décembre 2013, le principe de la création d'une SPL, la SPL Lyon Part-Dieu, composée de deux actionnaires : la Communauté urbaine, à laquelle s'est substituée la Métropole, et la Ville de Lyon.

Par délibération du Conseil n° 2015-0917 du 10 décembre 2015, la Métropole a approuvé la création de la ZAC Part-Dieu ouest et, par délibération du Conseil n° 2015-0918 du 10 décembre 2015, a approuvé le traité de concession avec la SPL Lyon Part-Dieu pour la réalisation de cette opération.

Par délibération de la Commission permanente n° CP-2017-2077 du 4 décembre 2017, la Métropole a approuvé, notamment, la cession à la SPL Lyon Part-Dieu du foncier nécessaire à la réalisation du projet de réaménagement de la gare et de ses abords.

L'agrandissement de la gare et le réaménagement de ses abords se sont trouvés au cœur du projet Part-Dieu. Grâce à la création de trois nouvelles galeries (Béraudier, Pompidou et Villette), elle voit sa surface doublée. Les espaces dédiés à l'accueil des voyageurs (circulations et attente) sont également doublés. Le hall central agrandi gagne en fluidité, grâce au déplacement des fonctions d'accueil et de vente dans la galerie Béraudier. Les accès facilitent l'accueil des personnes en situation de handicap.

Dans le prolongement de la gare, la place Charles Béraudier, dégagée par la démolition de plusieurs bâtiments, a été agrandie et transformée en une vaste place sur deux niveaux. Elle ouvre de nouvelles perspectives vers la bibliothèque municipale, les transports en commun et le centre commercial. La plantation d'arbres et l'installation de bancs offrent des espaces de pause ombragés plus accueillants.

Le niveau inférieur, la place basse, en cours d'aménagement, laissera entrer la lumière et regroupera en un même lieu toute l'offre de service liée à la mobilité :

- une grande vélo-station de 1 500 places,
- une station taxis,
- un nouvel accès au métro,
- l'accès aux parkings minutes et longue durée,
- des commerces et services.

Trois niveaux de parkings longue durée et dépose minute sont aménagés dans les niveaux inférieurs.

Au sud de la place, la tour To Lyon de 170 m de haut représente un programme immobilier réalisé par le groupe Vinci, comprenant des bureaux, un hôtel 4 étoiles et un socle actif de commerces et services.

L'ensemble de ces programmes et aménagements, physiquement imbriqués, a été piloté par la SPL Lyon Part-Dieu, qui a acquis le foncier nécessaire et a assuré le lien avec la société civile de construction vente (SCCV) To Lyon (groupe Vinci), SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions.

Dans l'acte de vente entre la Métropole et la SPL Lyon Part-Dieu signé les 15 et 18 février 2019, il a été convenu que la SPL Lyon Part-Dieu rétrocède à la Métropole les emprises, ouvrages et équipements réalisés dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de la Part-Dieu et destinés à devenir la propriété de la Métropole, selon les termes, conditions et délais prévus dans le traité de concession, une fois les aménagements terminés.

II - Les biens concernés par l'acquisition

Les biens concernés par la rétrocession par la SPL Lyon Part-Dieu à la Métropole sont :

1° - Rétrocession des infrastructures du parking place basse, dénommé lot A

Dans un ensemble immobilier divisé en volumes, situé boulevard Vivier-Merle et avenue Georges Pompidou et ayant pour emprises foncières, les parcelles cadastrées :

- EM 409, d'une superficie de 1 091 m²,
- EM 411, d'une superficie de 736 m²,
- EM 413, d'une superficie de 1 004 m²,
- EM 415, d'une superficie de 674 m²,
- EM 419, d'une superficie de 641 m²,
- EM 420, d'une superficie de 35 m²,
- EM 422, d'une superficie de 12 m²,
- EM 423, d'une superficie de 18 m²,

le volume 4, qui comprend une partie de la galerie technique des concessionnaires et une partie de la voirie zone de danger immédiat (ZDI), voie logistique, taxis, pompiers, desservant la place basse Béraudier, est situé au niveau sous-sol - 0,5, niveau sous-sol - 1 et tréfonds.

2° - Rétrocession des infrastructures du parking place basse dénommé lot B

Dans un ensemble immobilier divisé en volumes, situé place Charles Béraudier, boulevard Vivier-Merle et avenue Georges Pompidou et ayant pour emprises foncières, les parcelles cadastrées :

- EM 45, d'une superficie de 722 m²,
- EM 92, d'une superficie de 715 m²,
- EM 131, d'une superficie de 348 m²,
- EM 156, d'une superficie de 4 696 m²,
- EM 157, d'une superficie de 109 m²,
- EM 187, d'une superficie de 193 m²,
- EM 204, d'une superficie de 27 m²,
- EM 239, d'une superficie de 869 m²,
- EM 339, d'une superficie de 22 m²,
- EM 399, d'une superficie de 445 m²,

- EM 400, d'une superficie de 1 457 m²,
- EM 402, d'une superficie de 816 m²,
- EM 404, d'une superficie de 842 m²,
- EM 406, d'une superficie de 1 177 m²,
- EM 408, d'une superficie de 361 m²,
- EM 410, d'une superficie de 3 m²,
- EM 414, d'une superficie de 484 m²,
- EM 418, d'une superficie de 1 089 m²,
- EM 424, d'une superficie de 220 m²,

le volume 101, qui comprend la place basse et ses locaux techniques, une aire de taxis, les locaux d'un office du tourisme, le PC sécurité place basse et divers locaux annexes et techniques, les escaliers, escalators et rampes vélos d'accès à la place basse, le patio sud, la voirie ZDI d'accès sud avec voies pour la logistique, taxis et pompiers, la rampe et la voie d'accès au niveau - 2 au tunnel de sortie vers la rue Servient, un couloir d'issue de secours du tunnel Vivier Merle, est situé aux niveaux 0 et sous-sol - 1,

le volume 110, qui comprend la vélostation, une rampe d'accès vélos et un escalier intérieur, est situé aux niveaux sous-sol - 0,5 et - 1,

le volume 111, qui comprend la voie logistique servant aux commerces de la place basse, la desserte de la zone logistique gare et galerie Béraudier et les aires de livraison de la Tour To Lyon, est situé au niveau sous-sol - 1,

le volume 113, qui comprend les dalles supportant la place Charles Béraudier au-dessus des ouvrages en infrastructures, y compris leur étanchéité et les bacs de pleine-terre, est situé sous le niveau 0,

le volume 114, qui comprend le bassin de rétention des eaux pluviales, est situé du niveau sous-sol - 2 au niveau sous-sol - 4,

le volume 115, qui comprend la galerie technique en limite est du silo et trois sas avec le parc de stationnement, est situé au niveau sous-sol - 2,

les volumes 116, 117 et 118, qui comprennent des locaux commerciaux à aménager, sont situés au niveau sous-sol - 1,

les volumes 120 et 121, qui comprennent la galerie technique permettant l'arrivée des réseaux des concessionnaires, en limites ouest et nord de la Tour To Lyon, sont situés aux niveaux sous-sol - 0,5, - 1 et - 2.

3° - Rétrocession des volumes d'air et volumes résiduels du PEM dépendant du lot B

Dans un ensemble immobilier divisé en volumes, situé place Charles Béraudier, boulevard Vivier-Merle et avenue Georges Pompidou et ayant pour emprises foncières, les parcelles cadastrées :

- EM 45, d'une superficie de 722 m²,
- EM 92, d'une superficie de 715 m²,
- EM 131, d'une superficie de 348 m²,
- EM 156, d'une superficie de 4 696 m²,
- EM 157, d'une superficie de 109 m²,
- EM 187, d'une superficie de 193 m²,
- EM 204, d'une superficie de 27 m²,
- EM 239, d'une superficie de 869 m²,
- EM 339, d'une superficie de 22 m²,
- EM 399, d'une superficie de 445 m²,
- EM 400, d'une superficie de 1 457 m²,
- EM 402, d'une superficie de 816 m²,
- EM 404, d'une superficie de 842 m²,
- EM 406, d'une superficie de 1 177 m²,
- EM 408, d'une superficie de 361 m²,
- EM 410, d'une superficie de 3 m²,
- EM 414, d'une superficie de 484 m²,
- EM 418, d'une superficie de 1 089 m²,
- EM 424, d'une superficie de 220 m²,

les volumes 55 et 57, qui comprennent une partie du tréfonds de l'assiette foncière en tréfond général sans limitation de profondeur ainsi qu'aux niveaux fondations, sous-sol - 4, sous-sol - 3 et sous-sol - 2,

les volumes 58 et 59, volumes d'air qui comprennent une partie de la place Charles Béraudier et son élévation sans limitation de hauteur,

le volume 66, qui comprend une partie de la place Charles Béraudier formé du dessus du complexe d'étanchéité de la place.

4° - Rétrocession des volumes d'air et volumes résiduels du PEM dépendant du lot C

Dans un ensemble immobilier divisé en volumes, situé boulevard Vivier-Merle et avenue Georges Pompidou et ayant pour emprise foncière la parcelle cadastrée EM 417, d'une superficie de 8 m².

Le volume 1, volume d'air qui comprend la partie de la voirie de l'avenue Georges Pompidou surplombé par les niveaux 3 à 8 de la Tour To Lyon, formé de l'espace situé sous le niveau 3, la voirie et le tréfonds sans limitation de profondeur.

Le volume 3, volume d'air qui comprend la partie de l'élévation de l'avenue Georges Pompidou surplombé par les niveaux 3 à 8 de la Tour To Lyon, formé de l'espace situé au-dessus du niveau 8 et l'élévation sans limitation de hauteur.

III - Les modalités de l'acquisition

1° - Montant de l'acquisition

La présente acquisition est consentie et acceptée moyennant un montant de 1 €, conformément aux dispositions de l'article 18 du traité de concession de l'opération d'aménagement Lyon Part-Dieu.

2° - Conditions préalables d'achèvement des travaux et de remise des biens

La réitération de la promesse sera conditionnée à l'achèvement des travaux et à l'établissement des procès-verbaux de remise d'ouvrage, la SPL Lyon Part-Dieu remettant à la Métropole des biens et équipements en parfait état de fonctionnement et pouvant être ouverts au public.

3° - Transfert de jouissance

La Métropole aura la propriété des biens à la signature de l'acte de vente. Elle en aura la jouissance aux dates et conditions mentionnées dans le ou les procès-verbaux de remise d'ouvrages, qui pourront être signés préalablement à la vente.

Afin que SNCF Gares & Connexions puisse réaliser ses travaux d'aménagement de l'extension de la gare, une convention tripartite de gestion entre cette dernière, la SPL Lyon Part-Dieu et la Métropole, sera établie au plus tard à l'achèvement de la dalle haute de la place basse.

La vélo-station a fait l'objet d'une convention de mise à disposition au profit de la SCCV To Lyon, conclue entre cette dernière, la SPL Lyon Part-Dieu et la Métropole, signée le 27 août 2019.

La voie d'accès et de desserte des aires logistiques, dite voie de chantier mutualisée, a fait l'objet d'une convention de passage entre la SCCV To Lyon, la SPL Lyon Part-Dieu et SNCF Gares & Connexions, signée le 10 janvier 2023, pour fixer les conditions de passage, d'utilisation et d'accès aux opérations de chantier et pour les besoins logistiques des programmes et commerces entrés en exploitation.

4° - Constitution de deux associations foncières urbaines libres (AFUL)

Afin de gérer les biens, deux AFUL sont constituées : une pour la gestion du lot B (place basse) et une pour la gestion des lots A et C (To Lyon).

Ces associations ont, pour vocation, notamment, de faire respecter la répartition, l'appel et le versement des charges ainsi que les servitudes définies dans les états descriptifs de division en volumes.

Dans l'attente que la Métropole devienne propriétaire des biens et pour permettre d'anticiper la gestion future des ensembles immobiliers, la SPL Lyon Part-Dieu et la Métropole conviennent, nonobstant, le fait que ni les remises d'ouvrage, ni la signature de l'acte authentique de vente ne soient encore intervenues, que la Métropole disposera des prérogatives liées à la qualité de membre des AFUL dès la signature de la promesse.

Ainsi, la SPL confèrera à la Métropole tous pouvoirs à l'effet de la représenter à toute assemblée générale d'AFUL qui serait convoquée, de voter toutes résolutions, de participer à toutes réunions, de négocier et conclure tous contrats.

La réitération de la vente sera établie par acte authentique au plus tard le 31 décembre 2025 ;

Vu les termes de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État du 14 mars 2023, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Approuve l'acquisition, par la Métropole, à titre onéreux pour un montant de 1 €, de 19 volumes formant rétrocession de la place basse et ses abords, situés place Charles Béraudier, boulevard Vivier-Merle et avenue Georges Pompidou et appartenant à la SPL Lyon Part-Dieu, dans le cadre de la ZAC Part-Dieu Ouest.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer tous actes et documents afférents à la présente acquisition.

3° - La dépense totale correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains individualisée le 13 décembre 2021 pour un montant de 27 000 000 € en dépenses sur l'opération n° 0P06O2744.

4° - La somme à payer sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2024 - chapitre 21, pour un montant de 1 € correspondant au prix de l'acquisition et de 10 000 € au titre des frais estimés d'acte notarié.

5° - Cette acquisition, à titre onéreux pour un montant de 1 €, fera l'objet d'écritures d'ordre au chapitre 041 en dépenses et en recettes sur l'opération n° 0P06O2751.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 9 avril 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240408-320884-DE-1-1 Date de télétransmission : 9 avril 2024 Date de réception préfecture : 9 avril 2024
