



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **4 décembre 2017**

Décision n° **CP-2017-2077**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest - Cession, à titre onéreux, à la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu, de parcelles, de lots et de volumes situés rue Docteur Bouchut, boulevard Vivier Merle, place Charles Béraudier et avenue Georges Pompidou

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Geoffroy

Président : Monsieur David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 24 novembre 2017

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Affiché le : mardi 5 décembre 2017

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Mme Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Bernard, Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mme Jannot, M. Vesco.

Absents excusés : M. Képénékian (pouvoir à M. Le Faou), Mmes Frier (pouvoir à Mme Glatard), Rabatel, Poulain (pouvoir à M. Grivel), Peillon (pouvoir à Mme Jannot).

Commission permanente du 4 décembre 2017**Décision n° CP-2017-2077**

commune (s) :	Lyon 3°
objet :	Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest - Cession, à titre onéreux, à la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu, de parcelles, de lots et de volumes situés rue Docteur Bouchut, boulevard Vivier Merle, place Charles Béraudier et avenue Georges Pompidou
service :	Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 23 novembre 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.1.

I - Rappel des objectifs du projet Part-Dieu

Le quartier de la Part-Dieu à Lyon, deuxième quartier tertiaire français, connaît un développement constant qui nécessite d'engager une nouvelle phase de développement.

Sa position de quartier d'affaires en centre-ville, connecté à la gare centrale de l'agglomération, en fait un enjeu d'ambition internationale, régionale, métropolitaine et locale.

L'actuel pôle d'échanges multimodal (PEM) de Lyon Part-Dieu est aujourd'hui saturé. Il est utilisé quotidiennement par 125 000 personnes pour la gare et 170 000 pour les transports en commun urbains. Une croissance forte de ces flux est attendue dans les années à venir avec environ 500 000 déplacements journaliers attendus à l'horizon 2030.

Ce quartier compte, à ce jour, plus de 2 200 entreprises, 56 000 emplois, 34 millions de visiteurs annuels dans le centre commercial et des grands équipements culturels de référence.

Cependant, bien que ce quartier soit situé au cœur de la ville et du 3° arrondissement de Lyon, la part résidentielle réduite et l'offre de services insuffisante ne permettent pas une qualité urbaine et de services pour les utilisateurs du quartier que sont les résidents, les actifs, les voyageurs, les consommateurs et les entreprises.

Enfin, le quartier, malgré son niveau d'activité et son attractivité, ne bénéficie pas d'une visibilité européenne suffisante et reste perçu comme très fonctionnel, minéral dont la qualité des espaces publics nécessite une requalification. Symbole de la croissance urbaine des années 70, il a besoin aujourd'hui d'évoluer.

Ces constats, non exhaustifs, ont amené la Communauté urbaine de Lyon puis la Métropole de Lyon à engager une nouvelle phase de développement.

Parallèlement, des études sont conduites pour la réorganisation de la gare et du PEM avec l'Etat, la Société nationale des chemins de fer (SNCF) Réseaux, SNCF Mobilités, SNCF Immobilier, la Région Auvergne-Rhône-Alpes, le Département du Rhône, le Département de l'Isère, le Syndicat mixte des transports pour le Rhône et l'agglomération lyonnaise (SYTRAL) et la Ville de Lyon. Ces études se mènent concomitamment à celles engagées par l'Etat sur le nœud ferroviaire lyonnais (NFL).

Par délibération du Conseil n° 2013-4333 du 16 décembre 2013, la Communauté urbaine a approuvé le principe de la création d'une société publique locale (SPL), la SPL "Lyon Part-Dieu", composée de 2 actionnaires : la Communauté urbaine à laquelle s'est substituée la Métropole et la Ville de Lyon.

Pour permettre une nouvelle étape du projet Part-Dieu, la Communauté urbaine a décidé de recourir à la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC), compte tenu de la complexité technique, juridique et financière du projet sur un périmètre d'une superficie d'environ 38 hectares.

Les buts poursuivis par cette opération s'inscrivent, dans le cadre des objectifs généraux du projet urbain Part-Dieu et visent, plus précisément, à :

- desserrer et réaménager le PEM en fluidifiant les déplacements piétons et modes doux à travers le concept de sol facile, tout en prenant en compte l'accessibilité en voiture,
- réaliser un quartier tertiaire de référence en confortant son développement et son attractivité économique par la création de bureaux supplémentaires ainsi que la réhabilitation d'immeubles tertiaires existants,
- rendre le quartier plus agréable en requalifiant les espaces publics et les voiries existants, comme par exemple les places Charles Béraudier et Francfort, la rue Bouchut et le boulevard Vivier Merle, autour d'un nouveau paysage moins minéral,
- proposer de nouveaux logements diversifiés dans des immeubles neufs ou réhabilités,
- développer des services et commerces.

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, a approuvé le traité de concession avec la SPL Lyon Part-Dieu pour la réalisation de cette opération.

II - Les biens concernés par la cession

Dans le cadre du projet Part-Dieu, le traité de concession entre la Métropole et la SPL, signé le 5 février 2016 et un avenant n° 1, signé le 20 juin 2017, ont précisé les modalités financières de l'opération et ont énuméré la participation de la Métropole en nature. Y sont mentionnés 2 biens fonciers concernant le remembrement foncier lié au projet du PEM, du réaménagement de la place Charles Béraudier et du programme immobilier To Lyon.

Les biens apportés à l'opération sous forme de participation en nature concernent :

1° - Le remembrement foncier

Il est lié au projet du PEM, du réaménagement de la place Charles Béraudier et du programme immobilier To Lyon.

Il s'agit d'un vaste projet lié au réaménagement de la gare ainsi que de ses accès et ses abords sur la partie ouest, place Charles Béraudier.

Située entre le centre commercial et la bibliothèque, d'une part, et la gare d'autre part, la place Charles Béraudier va être agrandie et réorganisée sur 2 niveaux : un premier niveau en surface et un deuxième niveau aménagé en sous-terrain, la place basse.

En surface : les liaisons piétonnes avec le boulevard Vivier Merle seront renforcées et des arbres seront plantés sur un espace public aujourd'hui très minéral.

En sous-terrain : la place basse accueillera une vélo-station de 1 500 places, une station taxis, un nouvel accès au métro B ainsi que l'aménagement d'un parking privé. On pourra y accéder directement grâce à 2 larges ouvertures rondes qui assureront la liaison entre les 2 niveaux.

Ce projet de place basse s'articulera avec le projet To Lyon qui sera porté par Vinci Immobilier d'Entreprise (VIE). Il sera positionné au sud de la place Charles Béraudier, à l'emplacement notamment des hôtels actuels et s'ouvrira sur le boulevard Vivier Merle et l'avenue Georges Pompidou. Ce projet a été pensé comme un programme immobilier fédérant diverses fonctions (commerces et services, tertiaire, hôtellerie), symbole de la mixité urbaine de ce cœur de Métropole.

Le projet d'aménagement prendra donc aussi en compte le projet privé du To Lyon au sud de la place, les accès devant être mutualisés.

2° - Le lot J

Il s'agit d'un terrain nu, situé rue du Docteur Bouchut, entre la Cité administrative d'Etat et le centre commercial. Ce foncier a vocation à accueillir, à terme, un programme immobilier mixte dans le cadre du projet Part-Dieu.

Par ailleurs, des biens sont apportés à l'opération à titre onéreux :

Il s'agit de 83 places de stationnement, situées au niveau -1 de la place Charles Béraudier actuelle au droit de la future place basse.

Les parcelles, volumes et lots de copropriétés représentés par ces biens figurent dans des tableaux annexés à la présente décision.

III - Les modalités de la cession

1° - Montant de la vente

Les parcelles et les volumes qui concernent le PEM et la place Charles Béraudier sont cédés au montant d'un euro, conformément à l'avenant n° 1 au traité de concession entre la Métropole et la SPL Lyon Part-Dieu.

Les parcelles et les volumes qui concernent le lot J sont cédés également au montant d'un euro, conformément au traité de concession entre la Métropole et la SPL Lyon Part-Dieu.

Les places de stationnement, non mentionnées dans le traité de concession et son avenant n° 1, au nombre de 83, sont valorisées au montant unitaire de 15 000 €, soit un total de 1 245 000 €.

La cession pour l'ensemble de ces biens est donc de 1 245 002 €.

2° - Domanialité

Les aménagements relatifs au PEM et à la place Charles Béraudier concernent des biens appartenant pour partie au domaine public métropolitain.

Le projet prévoyant une réalisation des travaux progressive à compter du 1er trimestre 2018 et aux fins de permettre un usage en continu pendant la période des travaux des accès et des espaces publics concernés, la désaffectation matérielle des parcelles et volumes concernés ne pourra intervenir que concomitamment à la mise en œuvre de ces travaux.

Dès lors, en application de l'ordonnance n° 2017-562 dite Sapin 2 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, ce déclassement des emprises du domaine public décidé aux termes d'une décision séparée préalable aux présentes, doit être prononcé par anticipation, selon les dispositions de l'article L 2141-2 du code général de la propriété publique modifié.

La constatation de la désaffectation des emprises et volumes préalablement déclassés donnera lieu à un constat établi par un huissier ou un agent dûment assermenté à cet effet.

Par décision séparée et préalable, il est donc proposé que la Métropole prononce, dès à présent, le déclassement par anticipation d'une partie du domaine public métropolitain des parcelles et volumes existants ou à créer concernés par la présente cession.

Il est toutefois précisé que la désaffectation du domaine public desdites emprises devra impérativement intervenir dans un délai ne pouvant excéder 6 années à compter de l'exécution de la décision de déclassement. La désaffectation de ces biens constitue, dans la promesse de vente, une condition préalable à la réitération. De ce fait, l'acte authentique de vente ne comportera pas de clause résolutoire organisant les conséquences de la résolution de la vente.

La vente comporte une condition particulière liée aux rétrocessions à réaliser par la SPL au profit de la Métropole, concernant la place basse, déjà mentionnée, ainsi que l'ensemble de ses aménagements, une fois qu'ils auront été réalisés.

La promesse de vente comporte également 2 autres conditions essentielles et déterminantes relatives aux acquisitions en cours par la Métropole du foncier auprès du SYTRAL et de Dynacité Office public de l'habitat de l'Ain.

La réitération de la vente par un ou plusieurs actes authentiques est prévue au plus tard le 20 décembre 2018.

Afin de rendre la vente possible techniquement et juridiquement, il sera nécessaire de procéder à la suppression et la création des volumes dans les biens immobiliers concernés ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes des avis de France domaine du 9 juin 2017, assorti d'une lettre de ce service du 24 juillet 2017, des 10 août et 7 novembre 2017, figurant en pièces jointes ;

DECIDE

1° - Approuve :

a) - la cession à la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu, pour un montant total de 1 245 002 €, de parcelles, lots et volumes situés rue du Docteur Bouchut, boulevard Vivier Merle, place Charles Béraudier et avenue Georges Pompidou à Lyon 3°, dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest,

b) - la suppression et la création des volumes dans les biens immobiliers concernés nécessaires à la cession.

2° - **Autorise** monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession ainsi qu'à la suppression et la création des volumes.

3° - **La recette** correspondant à la valeur de la sortie du bien sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée sur les opérations n° 0P06O2569 le 18 novembre 2013, n° 0P06O2572 le 23 mars 2015 pour la somme de 14 078 000 € en dépenses, n° 0P06O2744 le 10 juillet 2014 pour la somme de 14 000 000 € en dépenses et n° 0P06O5085 le 30 mai 2016 pour la somme de 15 000 000 € en dépenses.

4° - **La cession** patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2017 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

a) - produit estimé de la cession : 1 245 000 € en recettes - compte 775 - fonction 515, opérations n° 0P06O2744 et n° 0P06O5085,

. sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 1 245 000 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 et en recettes - comptes 2111-21321 - fonction 01 - opération n° 0P06O2751 - écritures pour ordre chapitres globalisés 040-042,

b) - produit estimé de la cession : 1 € en recettes - compte 7788 - fonction 515 - opération n° 0P06O2569,

. sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 24 625 800 € en dépenses - compte 204422 - fonction 01 - et en recettes - compte 2111 - fonction 01 - opération n° 0P06O2751 - écritures pour ordre chapitres globalisés 040-042,

c) - produit estimé de la cession : 1 € en recettes - compte 7788 - fonction 515 - opérations n° 0P06O2572 et n° 0P06O5085,

. sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 31 117 300 € en dépenses - compte 204422 - fonction 01 - et en recettes - comptes 2111 et 2138 - fonction 01 - opération n° 0P06O2751 - écritures pour ordre chapitres globalisés 040-042.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 5 décembre 2017.