



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

Commission permanente du **8 juillet 2019**

Décision n° **CP-2019-3290**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Projet Lyon Part-Dieu - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest - Place Basse Béraudier - Approbation d'un contrat d'occupation de longue durée de places de stationnement vélo entre la société civile de construction-vente (SCCV) To Lyon, la société publique locale (SPL) Part-Dieu et la Métropole de Lyon

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

**Rapporteur** : Monsieur le Vice-Président Le Faou

**Président** : Monsieur Marc Grivel

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 28 juin 2019

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Affiché le : mardi 9 juillet 2019

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

Absents excusés : MM. Kimelfeld (pouvoir à Mme Peillon), Abadie, Mme Geoffroy (pouvoir à Mme Jannot), MM. Kabalo (pouvoir à Mme Belaziz), Képénékian (pouvoir à Mme Laurent), Mmes Frier (pouvoir à Mme Bouzerda), Rabatel, Poulain, M. Chabrier.

Absents non excusés : M. Barge.

**Commission permanente du 8 juillet 2019****Décision n° CP-2019-3290**

commune (s) :	Lyon 3°
objet :	<b>Projet Lyon Part-Dieu - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest - Place Basse Béraudier - Approbation d'un contrat d'occupation de longue durée de places de stationnement vélo entre la société civile de construction-vente (SCCV) To Lyon, la société publique locale (SPL) Part-Dieu et la Métropole de Lyon</b>
service :	Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

**La Commission permanente,**

Vu le projet de décision du 26 juin 2019, 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 1.6.

Le présent dossier concerne la proposition d'approbation du contrat d'occupation de longue durée de places de stationnement vélo à conclure avec la SCCV To Lyon.

**I - Rappel du contexte et des objectifs de l'opération Lyon Part-Dieu**

Depuis 2010, la Communauté urbaine de Lyon a engagé une nouvelle phase de développement du quartier Lyon Part-Dieu et a lancé des études qui ont permis d'élaborer un document d'orientation sous la forme d'un plan de référence posant les grands objectifs et le programme du projet.

Les principaux objectifs du projet portent sur :

- la nécessité de renforcer la capacité d'accueil de la gare et du pôle d'échanges multimodal (PEM) pour désaturer son fonctionnement actuel et permettre le développement prévisionnel du trafic à l'horizon 2030,
- l'augmentation de l'offre immobilière, conjuguée à la réhabilitation du parc immobilier existant, inadapté aujourd'hui à la demande et aux enjeux énergétiques,
- les aménagements urbains, le développement de logements et les équipements nécessaires au bon fonctionnement et à la qualité de vie, de services et d'usages attendus.

L'opération d'aménagement Lyon Part-Dieu recouvre un territoire de 177 ha dans lequel, eu égard à la complexité technique, juridique et financière du projet et notamment autour du PEM, la Métropole a décidé de recourir à la procédure de ZAC.

La Métropole a décidé de concéder à la SPL la réalisation de l'opération d'aménagement.

Ainsi, par délibérations du Conseil n° 2015-0917 et n° 2015-0918 du 10 décembre 2015, la Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC Part-Dieu ouest ainsi que le traité de concession conclu avec la SPL Lyon Part-Dieu pour la réalisation de l'opération Lyon Part-Dieu ouest.

## **II - Contenu de la ZAC Part-Dieu ouest**

### **1° - Programme prévisionnel de constructions**

Le projet de programme global prévisionnel des constructions du dossier de création donne la capacité de réaliser une surface de plancher (SDP) d'environ 540 000 m<sup>2</sup> dont notamment :

- 105 000 m<sup>2</sup> de SDP environ de logements,
- 85 000 m<sup>2</sup> de SDP environ de commerces, services, hôtels,
- 350 000 m<sup>2</sup> de SDP environ de tertiaires (bureaux, activités, tertiaire innovant).

### **2° - Programme d'équipements publics (PEP) de la ZAC Part-Dieu ouest**

Le programme des équipements publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de la SPL comporte un vaste programme de construction et de réaménagement d'infrastructures (tunnels, trémies, etc.) et d'espaces publics (voiries, places) en lien avec le pôle d'échanges multimodal.

L'un des programmes structurants d'infrastructures est la reconfiguration complète de l'actuelle place Béraudier.

Celle-ci est destinée à être réaménagée et étendue vers le sud pour améliorer la liaison entre la gare, le centre commercial Part-Dieu et les principaux programmes immobiliers attenants à la place dont le projet de la société Vinci immobilier d'entreprise (VIE) décrit ci-après.

Le PEM comprend sous la place Béraudier un niveau -1, ci-après désigné "place Basse" destiné à accueillir des espaces publics donnant accès à la station de métro, à une station de taxis, une vélostation d'une jauge de 1 500 places ainsi que des espaces privés (surfaces commerciales).

La SPL Lyon Part-Dieu en sa qualité de concessionnaire aménageur est maître d'ouvrage pour l'aménagement de la vélostation. Cet équipement a vocation à être remis à son achèvement en propriété à la Métropole, dans le cadre des remises d'ouvrages.

## **III - Projet VIE**

S'inscrivant dans l'objectif de développement d'une offre immobilière de qualité, et en lien direct avec le projet du PEM, la société VIE, qui s'est depuis substituée la SCCV To Lyon, a initié, depuis plusieurs années (2010), un programme immobilier mixte initialement dénommé "projet Two Lyon", désormais désigné "projet VIE".

Ce projet constitue un volet immobilier de la ZAC important, à proximité immédiate de la gare, aux abords de la place Béraudier. Il développe une nouvelle offre immobilière en engageant la réhabilitation (par démolition et reconstruction) du parc immobilier existant, composite et inadapté aujourd'hui à la demande et aux enjeux énergétiques.

Il fait partie intégrante du projet de réaménagement de la gare et du pôle d'échange multimodal. Il sera implanté en limite de la gare dont une partie de la galerie déambulatoire sera localisée en rez-de-chaussée de l'immeuble du projet VIE.

La programmation est la suivante :

- un hôtel de l'ordre de 168 chambres d'environ 10 500 m<sup>2</sup> de SDP,
- une tour de bureaux de 170 m de haut immeuble de grande hauteur (IGH) d'environ 66 000 m<sup>2</sup> de SDP,
- un socle de commerces RdC R+1 d'environ 3 500 m<sup>2</sup> de SDP,
- une infrastructure souterraine incluant un parc de stationnement souterrain situé sous la future place Béraudier recomposée.

La société VIE a déposé un permis de construire pour l'ensemble comprenant l'hôtel, la tour de bureaux, des commerces, le parking souterrain et la place Basse le 13 février 2017.

L'arrêté de permis de construire a été signé le 15 janvier 2018 et est purgé de tout recours.

Il a fait l'objet d'un transfert au profit de la SCCV To Lyon suivant un arrêté du 24 mai 2018, sous le numéro PC 069 383 17 00046T01.

Ledit arrêté de permis de transfert n'a pas fait l'objet d'un recours gracieux, contentieux, ni d'un déféré ou d'un retrait dans les délais légaux.

#### **IV - Objet de la convention**

Pour satisfaire aux exigences en matière de places de stationnement en vélostation telles que définies dans le permis de construire obtenu pour le projet VIE, et conformément à la faculté prévue à l'article L 151-30 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de consentir à la SCCV To Lyon un droit d'occupation de longue durée dans la future vélostation de la place Basse située sous la place Béraudier.

Ainsi, la SPL Lyon Part-Dieu, en sa qualité d'aménageur, consent à la SCCV To Lyon un droit d'occupation de longue durée pour 600 m<sup>2</sup> (représentant environ 375 places de stationnement) dans la vélostation. Afin de répondre aux critères du permis de construire obtenu pour le projet VIE et de la certification Building Research Establishment Environmental Assessment Method (Breeam) demandée pour la tour de bureaux, les places de stationnement correspondant à la surface mise à disposition seront physiquement individualisées dans une partie de la vélostation strictement délimitée et réservée aux usagers de la tour.

#### **IV - Durée et conditions financières**

Le droit d'occupation objet de la convention est consenti et accepté pour une durée de 50 ans, à compter de la mise à disposition des places de stationnement au preneur.

La convention est consentie et acceptée moyennant un loyer unique de 23 € HT par m<sup>2</sup> et par an, dû pour la durée totale de la mise à disposition des places de stationnement au preneur, soit un montant annuel de 13 800 € HT. Ce montant sera révisé annuellement selon l'indice des loyers des activités tertiaires publié trimestriellement par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). En outre, le preneur participera aux charges d'exploitation de la vélostation ;

Vu ledit dossier ;

#### **DECIDE**

##### **1° - Approuve :**

a) - les conditions du droit d'occupation de 600 m<sup>2</sup> de longue durée consenti à la société SCCV To Lyon,

b) - le montant du loyer unique de 23 € par m<sup>2</sup> de SDP par an, révisé selon l'indice des loyers des activités tertiaires publié trimestriellement par l'INSEE.

**2° - Autorise** monsieur le Président à signer ladite convention.

**3° - La recette** de fonctionnement en résultant, soit 13 800 €, sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2019 et suivants - chapitre 70 - opération n° OP06O5012.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 9 juillet 2019.**