

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL**

**Conseil du 26 septembre 2022**

**Délibération n° 2022-1295**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 2ème

Objet : Pôle d'échange multimodal (PEM) Perrache - Requalification du centre d'échanges de Lyon Perrache (CELP) - Signature d'une convention d'exclusivité avec le groupement APSYS/Quartus suite à appel à projets - Approbation du principe de déclassement des emprises concernées du CELP

Service : Délégation Transition environnementale et énergétique - Direction Projets et énergie des bâtiments

**Rapporteur** : Madame Béatrice Vessiller

**Président** : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 9 septembre 2022

Secrétaire élu(e) : Madame Valérie Roch

**Présents** : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Chadier, M. Chambon, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Maire, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

**Absents excusés** : Mme Cardona (pouvoir à M. Grivel), Mme Carrier (pouvoir à M. Geourjon), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), M. Corazzol (pouvoir à M. Le Faou), M. Devinaz (pouvoir à Mme Reveyrand), M. Girard (pouvoir à M. Quiniou), M. Kabalo (pouvoir à Mme Panassier), M. Lungenstrass (pouvoir à Mme Brunel Vieira), M. Marguin (pouvoir à Mme Nachury).

**Conseil du 26 septembre 2022****Délibération n° 2022-1295**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 2ème

Objet : Pôle d'échange multimodal (PEM) Perrache - Requalification du centre d'échanges de Lyon Perrache (CELP) - Signature d'une convention d'exclusivité avec le groupement APSYS/Quartus suite à appel à projets - Approbation du principe de déclassement des emprises concernées du CELP

Service : Délégation Transition environnementale et énergétique - Direction Projets et énergie des bâtiments

Le Conseil,

Vu le rapport du 7 septembre 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

**I - Contexte : appel à projets et bail à construction**

L'État, la Région Auvergne-Rhône-Alpes, la Ville de Lyon, la Métropole de Lyon et le SYTRAL Mobilités ont engagé, depuis plusieurs années, des réflexions sur la transformation du PEM Perrache, avec plusieurs objectifs : faire face à l'augmentation de la fréquentation, améliorer l'insertion du PEM de Perrache dans son environnement, fluidifier les échanges entre le nord et le sud de la Presqu'île et faciliter l'accès aux réseaux de transport.

La 1<sup>ère</sup> phase de transformation du PEM est désormais achevée. Elle a permis de rendre la gare accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR), de créer le passage France Pejot, voie de liaison modes doux entre la place Carnot et la place des Archives et de faciliter l'accès à la gare pour les usagers venant du sud de la Presqu'île avec la création d'un nouvel accès aux quais.

La phase 2 du projet Ouvrons Perrache concerne le réaménagement des espaces publics situés entre le CELP et la gare SNCF, la réhabilitation du bâtiment voyageurs de la gare SNCF et la réhabilitation du CELP, rendus nécessaires par la démolition de la passerelle reliant le CELP et le bâtiment voyageurs.

Par délibération du Conseil n° 2018-2855 du 25 juin 2018, la Métropole a confié à la société publique locale (SPL) Lyon Confluence, par voie d'avenant n° 8 à la convention d'aménagement, une étude en vue d'analyser les conditions de reconversion du bâtiment CELP par des opérateurs privés, susceptibles d'engager la requalification de ce patrimoine de la Métropole et de conforter le projet urbain d'accès à la gare de Perrache pour les voyageurs depuis la place Carnot.

En effet, ce bâtiment, propriété de la Métropole inauguré en 1976, nécessite d'engager des travaux de réhabilitation conséquents pour en améliorer la performance énergétique, améliorer la qualité des espaces et offrir de nouveaux espaces correspondant aux usages actuels.

Au terme de cette phase d'investigation, par délibération du Conseil n° 2020-4129 du 20 janvier 2020, la Métropole confiait à la SPL Confluence, l'engagement d'un appel à projets ayant pour objectif de désigner un opérateur capable d'engager la restructuration du CELP, dans le respect d'une programmation établie sur la base des études conduites lors de l'étude de faisabilité.

L'appel à projets a été engagé dans l'objectif de transformer radicalement le CELP sur la base d'une programmation mixte permettant de répondre aux thématiques de développement des mobilités douces et de la logistique du dernier kilomètre, tout en apportant des activités économiques et des activités créant du lien social.

Le programme de l'appel à projets prévoit donc des surfaces dédiées au tertiaire, une offre hôtelière innovante à destination du tourisme urbain avec de la restauration, du commerce de flux en lien avec les usagers de la gare et des transports en commun, des services de mobilité et de logistique urbaine et des programmes en lien avec l'économie sociale et solidaire, tels que des jardins partagés.

Compte tenu de l'importance stratégique du CELP dans l'organisation des transports sur le territoire, la Métropole a fait le choix d'une mise à disposition partielle par l'intermédiaire d'un bail à construction dont le périmètre fera l'objet d'un état descriptif de division en volume. Au terme de ce bail, d'une durée maximale de 99 ans, la Métropole redeviendra propriétaire des constructions. Pour le temps du bail, le preneur dispose d'un droit réel immobilier et aura donc la propriété et la jouissance des constructions édifiées mais s'engagera sur un programme de travaux détaillé et sur la programmation des espaces à la signature du bail à construction, conformément à son offre.

Le périmètre de l'appel à projets du futur bail à construction exclut les espaces occupés par la station de métro et de tramway, la gare routière interurbaine et la gare routière internationale, conservés dans le domaine public et autorise la surélévation partielle du centre d'échanges dans le respect du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) et la reconstitution des jardins suspendus de Perrache.

## **II - Groupement et offre retenus**

En 1<sup>ère</sup> phase de l'appel à projets, engagé en 2020, 3 dossiers d'opérateurs ont été retenus pour remettre une offre. L'un de ces 3 candidats a finalement renoncé à remettre un dossier, le contexte de la crise sanitaire remettant en cause sa stratégie de déploiement de projet.

Au terme de la consultation, le comité de sélection, réuni le 8 juin 2022, a retenu l'offre présentée par le groupement d'opérateur Apsys (mandataire)/Quartus co-promoteur, dont l'équipe de maîtrise d'œuvre est composée de Deitmar Feichtinger architecte mandataire, EXNDO architecte, ALEP Architectes du patrimoine et BASE paysagiste.

La proposition du groupement prévoit de mobiliser une surface de 25 750 m<sup>2</sup> permettant la mise en œuvre d'un projet d'hôtellerie, de locaux tertiaires (bureaux et espaces de *coworking*), de locaux commerciaux, d'un espace de logistique urbain, de locaux destinés à la restauration et la création de nouveaux espaces verts sur la toiture du bâtiment.

L'opérateur s'engage sur une éco-réhabilitation, visant la frugalité énergétique, la mise en œuvre de matériaux biosourcés et la création de jardins accessibles au public.

## **III - Convention d'exclusivité**

La Métropole et l'opérateur vont s'engager dans une période de mise au point du bail à construction pendant une période d'un an. Au terme de cette période, l'opérateur signera une promesse de bail à construction et sera autorisé à déposer son permis de construire. Le bail à construction, d'une durée maximale de 99 ans, sera signé à l'obtention d'un permis de construire définitif. Pour permettre l'engagement de cette période de co-construction du projet, il est proposé de confirmer la décision du comité de sélection par une convention d'exclusivité.

La convention a pour objectif de définir le cadre du dialogue entre la Métropole et le groupement composé de la société FINANCIERE APSYS et de la société par actions simplifiées (SAS) Quartus ensemblier Urbain, à compter de sa désignation jusqu'à la signature de la promesse de bail à construction. Il permet aussi au lauréat d'engager les dépenses nécessaires pour mener les études pour la mise au point du projet au stade du permis de construire, avant-projet définitif et les diagnostics complémentaires en vue de lever les doutes techniques avant la signature de la promesse. Par ailleurs, la convention prévoit que le groupement remette à la Métropole dans les 15 jours, suivant la réception de la convention signée par le propriétaire, la somme de 150 000 € au titre du dépôt de garantie de respect des délais de dépôt du permis de construire et signature de la promesse de bail à construction.

## **IV - Principe de déclassement**

La période de mise au point du bail à construction et la réalisation des études de mise au point du projet vont conduire à déterminer très précisément le périmètre du bail à construction. Il n'est, d'ores et déjà, identifié que le périmètre d'appel à projets intègre des espaces appartenant au domaine public de la Métropole. Il sera donc nécessaire de procéder à la désaffectation et au déclassement des espaces appartenant au domaine public métropolitain situés à l'intérieur du CELP et intégrant le périmètre du futur bail.

Il est proposé que la Métropole prenne acte, dès à présent, du principe de déclassement du domaine public en cohérence avec le projet du futur preneur à bail.

Le déclassement proprement dit interviendra par délibération ultérieure, après constatation de la désaffectation des biens ;

Vu ledit dossier ;

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

#### **DELIBERE**

##### **1° - Approuve :**

a) - le choix du groupement Apsys/Quartus à l'issue de la consultation, dans le cadre de l'appel à projets pour la requalification du CELP Perrache,

b) - la convention d'exclusivité à passer entre la Métropole et le groupement d'opérateurs APSYS/Quartus, ayant pour objectif d'engager et de définir le cadre du dialogue entre la Métropole et le groupement,

c) - le principe de désaffectation et de déclassement des emprises de domaine public intégrées au périmètre du futur bail.

##### **2° - Autorise :**

a) - l'engagement du dialogue avec ledit groupement visant la mise au point du bail à construction,

b) - le Président de la Métropole à signer ladite convention et prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Publié le : 28 septembre 2022**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220926-289197-DE-1-1 Date de télétransmission : 28 septembre 2022 Date de réception préfecture : 28 septembre 2022
---