



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **25 janvier 2021**

Délibération n° 2021-0452

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 3°

objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu Ouest - Cession, par annuités, à la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu, des volumes 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 32 de l'ensemble immobilier dit B5, situé au 1 à 3 place Charles Béraudier

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction foncier et immobilier

Rapporteur : Monsieur le Président Bernard

Président : Monsieur Bruno Bernard

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 8 janvier 2021

Secrétaire élu : Monsieur Nicolas Barla

Affiché le : mercredi 27 janvier 2021

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

Absents excusés : M. Galliano (pouvoir à M. Kimelfeld).

Conseil du 25 janvier 2021**Délibération n° 2021-0452**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu Ouest - Cession, par annuités, à la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu, des volumes 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 32 de l'ensemble immobilier dit B5, situé au 1 à 3 place Charles Béraudier**

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 6 janvier 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Rappel des objectifs du projet Lyon 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^{ème} 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, 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'État, la SNCF réseaux, la SNCF mobilités, la 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'État sur le nœud ferroviaire lyonnais (NFL).

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

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

Le 10 décembre 2015, la Métropole a approuvé la création de la ZAC Part-Dieu Ouest, par délibération du Conseil n° 2015-0917 et a approuvé le traité de concession avec la SPL Lyon Part-Dieu pour la réalisation de cette opération, par délibération du Conseil n° 2015-0918. Ce traité a été signé le 5 février 2016.

II - Le réaménagement de la gare de la Part-Dieu et de la place Charles Béraudier

Dans le cadre du projet Part-Dieu, il est projeté le remembrement foncier 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 est 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 réaménagement global et la restructuration de la place Charles Béraudier nécessitent la démolition d'un ensemble immobilier dont la Métropole possède la majorité des volumes qu'elle doit céder à la SPL Lyon Part-Dieu.

III - Les biens concernés par la cession

L'ensemble immobilier dit B5, destiné à être démoli après sa vente, est situé au nord de la place et à l'angle du boulevard Vivier Merle.

Il est divisé en volumes. Il comprend des logements, des commerces, des bureaux, des parkings, des trémies pour les taxis et le métro.

La Métropole est propriétaire de 9 volumes et doit encore acquérir le volume 32 pour lequel elle est sous promesse avec Dynacité. La réitération interviendra après libération complète des logements.

La vente des biens métropolitains dans cet immeuble concerne donc au total 10 volumes, dont l'assiette est formée des parcelles cadastrées EM 117, EM 123, EM 126, EM 127 et EM 397 :

- le volume 9, constitué d'un local commercial autrefois loué à la société à responsabilité limitée (SARL) La Chope d'Or, qui exploitait sous l'enseigne "Le tramway" un commerce de bar, brasserie et salon de thé,
- le volume 10, constitué d'une partie d'un local commercial, loué à la banque LCL,
- le volume 11, constitué d'un local commercial, autrefois loué à la SARL GIB, qui exploitait sous l'enseigne "Le Globe-Trotter" un commerce de bar, brasserie et pizzeria,
- le volume 12, constitué d'un local commercial autrefois loué à la société Subtoile, qui exploitait sous l'enseigne "Sandwicherie Subway" un commerce de snack et restauration à emporter,
- le volume 13, constitué d'un local commercial autrefois loué à la société par actions simplifiée (SAS) Standard, qui exploitait sous l'enseigne "Brasserie des Étoiles - Café des Voyageurs" un commerce de café,
- le volume 14, constitué d'un local commercial autrefois loué à la société Le Yacht, qui exploitait sous l'enseigne "Café des Vosges" un commerce de café,

- le volume 15, constitué d'un local technique dans lequel se trouve un transformateur,
- le volume 16, constitué d'une réserve d'un local commercial autrefois loué à la SARL La Chope d'Or, qui exploitait sous l'enseigne "Le tramway" un commerce de bar, brasserie et salon de thé,
- le volume 17, constitué d'une partie d'un local commercial, loué à la banque LCL,
- le volume 32, issu de la scission du volume 20, constitué de 63 logements, de parkings et de locaux divers, sur plusieurs niveaux, autrefois loués par l'établissement Dynacité. Cette scission s'inscrit dans le cadre de la décision de la Commission permanente n° CP-2019-3004 du 8 avril 2019, qui a autorisé toute modification, suppression et création de tout état descriptif de division en volumes (EDDV) dans le cadre du projet de réaménagement du PEM Part-Dieu.

À ce jour, l'ensemble des commerces ont été libérés à l'exception de l'agence bancaire LCL (volumes 10 et 17), qui devra faire l'objet d'une indemnisation d'éviction commerciale.

Tous les volumes seront libres de toute location ou occupation au jour de la signature de l'acte de vente.

IV - Les modalités de la cession

Il a été convenu entre la Métropole et la SPL Lyon Part-Dieu que la vente se ferait au prix d'acquisition des biens par la Métropole, soit un montant global de 10 266 101 €, une fois l'ensemble des biens libérés et acquis auprès de Dynacité pour les logements et parkings.

L'article 9.4 du traité de concession du 5 février 2016 indique que "chaque cession de biens immobiliers sera payée en 3 annuités, la première étant celle de la signature de l'acte" mais précise toutefois que "les modalités de versement seront fixées, d'un commun accord, dans les actes authentiques de vente correspondant".

Il a été décidé entre les parties que cette vente sera payée en 3 annuités égales, la première à la signature de l'acte, la deuxième à la date anniversaire un an après et le solde à la date anniversaire 2 ans après.

En outre, la SPL remboursera à la Métropole les dépenses engagées par elle et mentionnées dans l'article 9.5 du traité de concession qui précise que "les frais d'acquisition intègrent les frais de notaires et tous les autres frais engagés par la Métropole pour la réalisation des acquisitions et la libération des biens : emploi, frais d'éviction, frais de contentieux, etc."

Il est stipulé une condition essentielle et déterminante à la vente, par laquelle la SPL Lyon Part-Dieu devra rétrocéder à la Métropole les emprises, ouvrages et équipements à réaliser dans le cadre du projet Part-Dieu, en accord avec le traité de concession signé entre les parties.

Il est rappelé que par décision de la Commission permanente n° CP-2020-0323 du 16 novembre 2020, la Métropole a autorisé la SPL Lyon Part-Dieu à déposer une demande de permis de démolir pour réaliser la déconstruction du bâtiment B5 ;

Vu les termes de l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 18 décembre 2020, figurant en pièce jointe ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE**1° - Approuve :**

a) - la cession par la Métropole, par annuités, pour un montant de 10 266 101 €, des volumes 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 32 de l'ensemble immobilier dit B5, situé 1 à 3 place Charles Béraudier à Lyon 3°, à la SPL Lyon Part-Dieu, dans le cadre de la ZAC Part-Dieu Ouest,

b) - le versement du prix de la vente en 3 annuités : 3 422 033,67 € à la signature de l'acte, 3 422 033,67 € à la date anniversaire un an après et le solde soit 3 422 033,66 € à la date anniversaire 2 ans après.

2° - Autorise monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession.

3° - La recette correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée le 13 janvier 2014 pour un montant de 4 030 000 € en dépenses, et 75,43 € en recettes, sur l'opération n° 0P06O2743 et le 29 janvier 2020 pour un montant de 16 515 000 € en dépenses, sur l'opération n° 0P06O5085.

4° - La cession patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2021 et suivants - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit de la cession : 10 266 101 € en recettes - chapitre 77 - compte 775 - fonction 515 sur les opérations n° 0P06O2743 et n° 0P06O5085,

- pour la recette de chaque annuité - compte 2764 - fonction 515 - opération n° 0P06O5085,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 9 570 331,22 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 et en recettes - comptes 2111, 21321, 2138 - fonction 01 pour des écritures d'ordre aux chapitres 040 et 042 sur l'opération n° 0P06O2751.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 27 janvier 2021.