



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

Conseil du **15 mars 2021**

Délibération n° 2021-0558

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 - Transfert, à titre onéreux, de la Société Le Crédit Lyonnais (LCL) des locaux situés au 1 place Charles Béraudier - Approbation du protocole d'accord transactionnel

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 26 février 2021

Secrétaire élu : Monsieur Nicolas Barla

Affiché le : jeudi 18 mars 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, Debû, Mmes Dehan, Delaunay, MM. Devinaz, Diop, Doganel, Doucet, Mmes Dubois Bertrand, Dubot, Dupuy, Ederly, El Faloussi, Etienne, Fautra, Fontaine, Fontanges, Fournillon, Fréty, Frier, MM. Galliano, 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, Mône, 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, Uhlrich, Vergiat, Vieira, Vincendet, Vincent, Mmes Vullien, Zdorovtsoff.

**Conseil du 15 mars 2021****Délibération n° 2021-0558**

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 - Transfert, à titre onéreux, de la Société Le Crédit Lyonnais (LCL) des locaux situés au 1 place Charles Béraudier - Approbation du protocole d'accord transactionnel**

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction foncier et immobilier

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 24 février 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

**I - Contexte**

Le quartier de la Part-Dieu, dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon, 2<sup>ème</sup> quartier d'affaires français, pôle commercial et culturel au centre de la métropole lyonnaise, fait l'objet depuis 2010 d'un projet urbain ambitieux de redynamisation et de développement urbanistique et économique. Ce projet porte à la fois sur la requalification et l'aménagement des espaces publics ainsi que sur la réhabilitation et la production d'une nouvelle offre immobilière, principalement tertiaire, pour répondre au développement métropolitain de l'agglomération. Il permettra, notamment, d'offrir plus d'espace et de visibilité à la gare et au pôle d'échanges multimodal (PEM).

Pour permettre la réalisation de ce projet de réaménagement, la Métropole de Lyon 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. Ainsi, il a été créé en 2015 la ZAC Part-Dieu ouest.

Par décision de la Commission permanente n° CP-2016-1236 du 10 octobre 2016, la Métropole a également décidé l'engagement de la procédure d'expropriation pour la restructuration et le réaménagement des espaces publics et des infrastructures sur la partie ouest du PEM. La déclaration d'utilité publique (DUP) a été prononcée par arrêté préfectoral n° 69-2017-09-28-001 du 28 septembre 2017.

Il est rappelé que l'ordonnance d'expropriation éteint tous les droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

En conséquence, il est nécessaire de procéder à la régularisation de la résiliation des baux commerciaux et à l'indemnisation des locataires.

La présente délibération porte sur l'indemnisation de transfert de l'un de ces locaux.

**II - Désignation du bien objet de l'éviction commerciale**

Par décision de la Commission permanente n° CP-2018-2656 du 8 octobre 2018, la Métropole a approuvé l'acquisition des biens auprès de la SCI Le Béraudier dont les volumes n° 10 et 17, de l'ensemble immobilier B5, situé boulevard Vivier Merle et place Charles Béraudier, dépendant des parcelles cadastrées sous les numéros 117, 123, 126, 127 et 128 de la section EM à Lyon 3°.

Les biens objets de cette vente sont situés dans le périmètre de la DUP. En vertu des dispositions de l'article L 222-2 du code de l'expropriation, l'arrêté de DUP éteint l'ensemble des droits réels ou personnels existants sur l'immeuble concerné.

La vente amiable précitée est intervenue le 22 octobre 2018, soit après l'arrêté de DUP.

Les volumes n° 10 et 17 sont actuellement occupés par une agence bancaire de la Société Le Crédit Lyonnais (LCL), par bail commercial signé sous seing privé le 16 juin 2004, entre la société Sophia (aux droits de laquelle se trouvait la SCI Le Béraudier) et la Société LCL et ce, pour une durée de 10 années entières et consécutives avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Ce bail a été renouvelé par les parties; les 12 et 20 octobre 2017, par avenant sous-seing privé, pour une durée de 9 années entières et consécutives du 1<sup>er</sup> octobre 2016 au 30 septembre 2025, au loyer annuel de 62 000 € HT.

Ces lots sont constitués d'un local commercial consistant en un rez-de-chaussée estimé à 52,50 m<sup>2</sup> et une mezzanine estimée à 54,20 m<sup>2</sup> d'après le bail. Son adresse postale est au 1 place Charles Béraudier à Lyon 3<sup>o</sup>.

La Métropole a trouvé un accord avec cette Société concernant l'indemnité de transfert en vue de la résiliation de son bail commercial.

### III - Conditions du transfert

Après négociation, les 2 parties ont pu aboutir à un accord transactionnel relatif aux conditions et au versement des indemnités dues par la Métropole à la Société LCL, aux conditions suivantes :

- la Métropole versera à la Société LCL, une indemnité forfaitaire globale et définitive de 580 000 €, correspondant au transfert de son activité de son agence au 1 place Charles Béraudier à celle située au 33 boulevard Vivier Merle. Cette indemnité couvrira tous les frais liés au transfert et plus particulièrement les frais suivants :

- . l'indemnisation au titre du loyer de l'agence automate,
- . l'indemnisation au titre du loyer de l'agence Vivier-Merle, l'indemnisation au titre de la masse salariale, la perte de chiffre d'affaires (fonctionné "dégradé"),
- . la perte de chiffre d'affaires de l'Agence Vivier Merle (un trimestre),
- . les frais de déménagement et de réinstallation,
- . la perte définitive des recettes issues du distributeur automatique de billets (DAB) non réinstallé,
- . l'indemnisation de la dégradation de la qualité de l'emplacement,
- . la perte de chiffre d'affaires lié à la suppression de 2 bureaux,

- le versement de cette indemnité se fera sur le compte CARPA de l'avocat de la Société LCL. Il interviendra après la production, par la Société LCL, d'un état des créanciers inscrits et dans le cas où cet état révélerait la présence d'un créancier, par la production d'un accord entre la Société LCL et celui-ci. Le versement de l'indemnité auprès de la Société LCL n'interviendra qu'à la libération des lieux,

- la libération des lieux interviendra au plus tard le 26 avril 2021, sous peine d'une astreinte s'élevant à 500 € par jour de retard et fera l'objet d'un procès-verbal de remise des clés et de constat de libération.

Les parties s'engagent à transmettre le protocole signé au juge de l'expropriation et à renoncer à toute demande liée aux frais de l'instance en cours en matière de fixation judiciaire.

Chaque partie supportera tous les frais et honoraires dépensés par elle pour la conclusion du protocole transactionnel ;

Vu les termes de l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 26 janvier 2021, figurant en pièce jointe ;

Vu ledit dossier ;

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

**DELIBERE**

**1° - Approuve :**

a) - le protocole d'accord transactionnel, établi entre la Métropole et la Société LCL, pour le transfert des locaux situés au 1 place Charles Béraudier à Lyon 3°, dans le cadre de la ZAC Part-Dieu ouest,

b) - l'indemnité forfaitaire globale et définitive d'un montant de 580 000 €,

c) - les conditions de versement des indemnités et l'ensemble des dispositions mentionnées dans le protocole.

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

**3° - La dépense** totale correspondante résultant de l'éviction sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée le 30 mai 2016, pour un montant de 16 515 000 € en dépenses sur l'opération n° OP06O5085.

**4° - Le montant** à payer sera imputé sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2021 - chapitre 21 - compte 2138 - fonction 515, pour un montant de 580 000 € correspondant à l'éviction et de 7 400 € au titre des frais estimés d'actes notariés.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 18 mars 2021.**