

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 27 septembre 2021

Délibération n° 2021-0759

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

Commune(s) : Lyon 3ème

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu Ouest - Cession, à titre gratuit, à la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu du volume 2 de l'ensemble immobilier dit B5, situé 1 à 3 place Charles Béraudier et boulevard Vivier Merle

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Rapporteur : Madame Michèle Edery

Président : Madame Émeline Baume

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 10 septembre 2021

Secrétaire élu(e) : Monsieur Elie Portier

Affiché le : jeudi 30 septembre 2021

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, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Collomb, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dromain, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, 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, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, M. Kabalo, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, 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 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 : M. Buffet, M. Charmot (pouvoir à Mme Fontanges), M. Diop (pouvoir à M. Legendre), M. Marguin (pouvoir à Mme Nachury), Mme Sarselli (pouvoir à Mme Pouzergue).

Conseil du 27 septembre 2021**Délibération n° 2021-0759**

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

Commune(s) : Lyon 3ème

Objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu Ouest - Cession, à titre gratuit, à la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu du volume 2 de l'ensemble immobilier dit B5, situé 1 à 3 place Charles Béraudier et boulevard Vivier Merle

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Foncier et immobilier

Le Conseil,

Vu le rapport du 8 septembre 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération d'aménagement de la ZAC Part-Dieu Ouest à Lyon 3ème fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021-2026 votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021

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 3ème 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 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 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.

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.

Le 10 décembre 2015, le Conseil de la Métropole a approuvé la création de la ZAC Part-Dieu Ouest, par délibération n° 2015-0917 et a approuvé le traité de concession avec la SPL Lyon Part-Dieu pour la réalisation de cette opération, par délibération 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 deux niveaux :

- un premier niveau en surface où les liaisons piétonnes avec le boulevard Vivier-Merle seront renforcées et des arbres plantés sur un espace public aujourd'hui très minéral,
- un deuxième niveau aménagé en sous terrain, la place basse, qui 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. L'accès se fera grâce à deux larges ouvertures rondes qui assureront la liaison entre les deux 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 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 Charles Béraudier et à l'angle avec le boulevard Vivier-Merle. Il est divisé en volumes. Il comprend des logements, des commerces, des bureaux, des parkings ainsi que des trémies pour les taxis et le métro.

Par délibération du Conseil n° 2021-0452 du 25 janvier 2021, le Conseil de la Métropole a approuvé la cession, à la SPL Lyon Part-Dieu, des volumes 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 32 de l'ensemble immobilier dit B5.

L'acte de vente a été signé le 10 mai 2021.

Le volume 2 de l'état descriptif de division en volume (EDDV) des parcelles cadastrées 116, 119, 122, 124 et 125 de la section EM, représentant 5 places de parking, situé dans ledit B5 et acquis auprès de l'Office public de l'habitat Dynacité doit également être cédé à la SPL Lyon Part-Dieu, en complément de la vente précitée.

Il est proposé, par la présente délibération, d'achever la vente du foncier du B5 appartenant à la Métropole en cédant ce volume.

IV - Les modalités de la cession

Pour rappel, il a été convenu entre la Métropole et la SPL Lyon Part-Dieu que la vente des biens du B5 se ferait au prix d'acquisition des biens par la Métropole, soit un montant global de 10 266 101 €.

Le volume 2 a été acquis, comme le volume 20 duquel est issu le volume 32 déjà cédé à la SPL Lyon Part-Dieu, au prix de 3 155 000 €. Ce montant est inclus dans le montant global précité. Il n'y a donc pas lieu de demander un prix de vente complémentaire et ce volume 2 peut être cédé à titre gratuit, son montant ayant, en quelque sorte, déjà été payé.

Vu les termes de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE) du 5 juillet 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 la cession par la Métropole, à titre gratuit, du volume 2 de l'ensemble immobilier dit B5, situé au 1 à 3 place Charles Béraudier et boulevard Vivier-Merle à Lyon 3ème, à la SPL Lyon Part-Dieu, dans le cadre de la ZAC Part-Dieu Ouest.

2° - Autorise le Président de la Métropole 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 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 à inscrire au budget principal - exercice 2021 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 631 000 € en dépenses - compte 204422 - fonction 01 et en recettes - compte 2115 - fonction 01 pour des écritures d'ordre au chapitre 041 sur l'opération n° 0P06O2751.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20210927-264532-DE-1-1 Date de télétransmission : 30 septembre 2021 Date de réception préfecture : 30 septembre 2021 |
|---|