

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **10 octobre 2016**

Décision n° **CP-2016-1208**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Projet Lyon Part-Dieu - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu Ouest - Restructuration du centre commercial Part-Dieu - Convention de participation des constructeurs au coût des équipements publics de la ZAC avec la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu et la société SAS Uni-Commerces

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Le Faou

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation de la Commission permanente : 30 septembre 2016

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : 11 octobre 2016

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, MM. Berthilier, Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mme Brugnera, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : MM. Galliano (pouvoir à Mme Vullien), Colin (pouvoir à M. Abadie), Mmes Frier (pouvoir à M. George), Baume (pouvoir à M. Charles).

Absents non excusés : M. Barge.

Commission permanente du 10 octobre 2016**Décision n° CP-2016-1208**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Projet Lyon Part-Dieu - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu Ouest - Restructuration du centre commercial Part-Dieu - Convention de participation des constructeurs au coût des équipements publics de la ZAC avec la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu et la société SAS Uni-Commerces**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de l'aménagement

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 27 septembre 2016, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015, 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 1.33.

Par sa délibération n° 2016-1324 du 27 juin 2016, le Conseil de la Métropole de Lyon a délégué à la Commission permanente le soin d'approuver les conventions de participation à signer avec les différents propriétaires pour les constructions situées dans le périmètre de la ZAC de la Part-Dieu ouest à Lyon 3°.

Le présent dossier entre dans le cadre de cette délégation. En effet, il concerne l'approbation de la convention de participation financière au coût des équipements publics de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu Ouest à conclure avec la SAS Uni-Commerces (groupe Unibail Rodamco) au titre du projet de restructuration du centre commercial de la Part-Dieu.

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

Depuis 2010, la Communauté urbaine de Lyon, devenue Métropole de Lyon au 1er janvier 2015, 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, d'une part, et permettre le développement prévisionnel du trafic à l'horizon 2030, d'autre part,

- l'augmentation de l'offre immobilière, conjuguée à la réhabilitation du parc immobilier existant, inadaptée 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 hectares 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 zone d'aménagement concerté (ZAC).

La Métropole a décidé de concéder à la société publique locale (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 - Le contenu de la ZAC Part-Dieu Ouest

a) - Programme prévisionnel de constructions

Dans le périmètre de la ZAC Part-Dieu Ouest, au stade du dossier de création, le programme prévisionnel de constructions compte environ 540 000 mètres carrés de surface de plancher (SDP), répartis de la manière suivante :

- 105 000 mètres carrés de SDP environ de logements, dont :
 - . 25 % de logements en locatif social,
 - . 15 % de logements intermédiaires,
 - . 60 % de logements en accession libre ;
- 350 000 mètres carrés de SDP environ de tertiaires (bureaux, activités, tertiaire innovant),
- 85 000 mètres carrés de SDP environ de commerces/services/hôtels.

Ce programme prévisionnel de constructions sera accompagné d'aménagements d'espaces publics et d'équipements publics.

b) - Programme d'équipements publics (PEP) de la ZAC Part-Dieu Ouest

Le PEP se compose :

- d'un projet de PEP infrastructures de la ZAC Part-Dieu Ouest avec l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres, d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC. Le montant du PEP infrastructures de la ZAC est estimé à 190 357 311 €HT,
- d'un projet de PEP superstructures (crèche et extension groupe scolaire) de la ZAC pour un montant estimé à 8 092 276 €HT.

Le projet de PEP de la ZAC Part-Dieu Ouest ainsi que les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps sera approuvé fin 2016-début 2017 sous sa forme définitive à l'issue des études de réalisation qui sont d'ores et déjà engagées.

Il est à noter que les réseaux d'assainissement et d'eau ne font pas partis des équipements mis à la charge de la ZAC. Ainsi, les constructeurs ne seront pas exonérés de la participation financière à l'assainissement collectif (PFAC).

III - Fiscalité et bilan financier prévisionnel de la ZAC Part-Dieu Ouest

Il est rappelé que les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC Part-Dieu Ouest sont exclues du champ d'application de la part intercommunale et communale de la taxe d'aménagement en application de la délibération du Conseil de la Métropole du 10 décembre 2015 et des dispositions des articles L 331-7 et R 331-6 du code de l'urbanisme. Pour les constructeurs qui ne financent pas les équipements publics à travers l'acquisition des terrains, l'article L 311-4 du code de l'urbanisme prévoit la signature d'une convention à conclure avec la collectivité compétente, en l'occurrence la Métropole, qui précise les conditions dans lesquelles ils participent au coût des équipements de la zone. Cette convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

Par ailleurs, en vertu du traité de concession, les participations des constructeurs sont perçues directement par la SPL.

Ainsi, il y a lieu de délibérer sur la base du dossier de création de la ZAC, du contrat de concession et des éléments du dossier de réalisation sur la convention de participation au financement des équipements publics de la ZAC Part-Dieu Ouest avec la société SAS Uni-commerces, porteuse du projet du centre commercial.

IV - Le projet de restructuration du centre commercial Part-Dieu

En raison de sa position stratégique, le centre commercial de Lyon Part-Dieu (le "Centre"), constitue un axe essentiel de la mutation du quartier. Le constructeur, partageant l'objectif de l'aménageur de redynamiser le quartier de la Part-Dieu pour en faire une nouvelle vitrine de l'agglomération lyonnaise, a engagé une démarche partenariale avec la Métropole de Lyon et la SPL Lyon Part-Dieu pour définir les enjeux et les orientations architecturales d'un vaste projet de réaménagement du Centre et de ses abords. Cette réflexion conjointe a abouti à la signature le 5 novembre 2012 d'un protocole d'objectifs entre la Métropole, les copropriétaires du groupe Unibail-Rodamco et les copropriétaires du groupe Citynove, recensant les enjeux et objectifs urbains, commerciaux, fonctionnels, programmatiques et architecturaux du projet du centre pour donner une meilleure visibilité et décloisonner l'enceinte du "Centre".

Sur la base de ces objectifs, un concours international d'architecture a été lancé en 2013. La conclusion de ce concours a conduit à la redéfinition d'un cahier des charges programmatiques à partir de janvier 2014, qui a été validé conjointement par la Métropole de Lyon, l'aménageur et le constructeur en mars 2015. Ce cahier des charges a ensuite permis la définition d'un nouveau projet architectural, dont l'esquisse a été validée conjointement par la Métropole de Lyon, l'aménageur et le constructeur en septembre 2015.

La poursuite des études de conception sur la base de l'esquisse validée permet aujourd'hui au constructeur de définir le programme suivant :

- la démolition-reconstruction du parking du centre commercial situé en face de la tour "Crayon",
- l'extension du centre commercial prévue en partie haute du nouveau parking, comprenant des surfaces commerciales et de loisirs (avec notamment un multiplexe cinéma de 18 salles) et une nouvelle entrée côté tour "Crayon",
- la construction en surélévation du toit actuel du centre commercial d'espaces accessibles au public et d'une zone de restauration,
- un alignement de la façade côté rue Bouchut sur 4 niveaux, accompagnée d'une restructuration de l'aire de livraison,
- la réorganisation de certaines entrées et liaisons dans le "Centre" et la création de trois escaliers extérieurs d'accès au toit-terrasse et parties communes du centre commercial,
- la création d'une liaison souterraine sous la rue Servient entre le parking Cuirassiers et le futur parking reconstruit.

Le projet du constructeur prévoit la création brute de 47 977 mètres carrés de surface de plancher (SDP), via la construction de :

- 10 000 mètres carrés de circulations et locaux communs de commodités pour les usagers,
- 35 500 mètres carrés de gross leasable area (GLA) ("surface locative brute" pour les commerces),
- 2 477 mètres carrés de coursives et locaux techniques,

ainsi que la destruction de 2 000 mètres carrés de SDP, soit une création nette de 45 977 mètres carrés de SDP.

Ce projet implique la réalisation des divers équipements publics dans le cadre de la ZAC Part-Dieu Ouest.

La présente convention a donc pour objet de déterminer le montant et les modalités de paiement de la participation du constructeur au coût des équipements publics de la zone.

Le montant de la participation due par la société Unibail est calculée sur la base de :

- 174 € par mètre carré de SDP créée pour les commerces et locaux d'activités,
- exonération pour les locaux à usage de parkings,

ainsi elle s'élève à environ 8 000 000 € (hors champ TVA), compte tenu de la SDP totale nette créée projetée et visée dans l'exposé, soit 45 977 mètres carrés. Conformément au traité de concession, les participations seront directement perçues par la SPL Lyon Part-Dieu.

Ce montant est établi sur la base du pré-programme des équipements publics de la ZAC cité dans le préambule et présenté en annexe 2 de la convention qui sera soumis pour approbation définitive au Conseil de la Métropole.

En parallèle de cette convention financière, en application de l'article L 311-5 du code de l'urbanisme, une convention d'association, distincte de la convention de participation, sera contractualisée entre la SPL Lyon Part-Dieu et la société Uni-Commerces avec comme objet de définir les conditions de réalisation réciproques des projets ;

Vu ledit dossier ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le montant de la participation de la société SAS Uni-Commerces (groupe Unibail Rodamco) au coût des équipements publics de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu Ouest sur la base de 174 € par mètre carré de surface de plancher (SDP) créée pour les commerces et locaux d'activités, soit un total de 7 999 998 M€ pour les 45 977 mètres carrés de SDP projetés par la SAS Uni-Commerces,

b) - la convention fixant les conditions de participation financière au coût des équipements publics à passer entre la Métropole de Lyon, la SPL Lyon Part-Dieu et la société SAS Uni-Commerces.

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

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 11 octobre 2016.