



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**  
**DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du **13 février 2017**

Décision n° **CP-2017-1491**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Projet Lyon Part-Dieu - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest - Opération immobilière Two Lyon renommée projet Vinci Immobilier d'entreprise - 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 Vinci Immobilier d'entreprise

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 : vendredi 3 février 2017

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mardi 14 février 2017

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. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Lung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : MM. Galliano (pouvoir à M. Abadie), Vesco (pouvoir à M. Bernard).

**Commission permanente du 13 février 2017****Décision n° CP-2017-1491**

objet :	<b>Projet Lyon Part-Dieu - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu ouest - Opération immobilière Two Lyon renommée projet Vinci Immobilier d'entreprise - 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 Vinci Immobilier d'entreprise</b>
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 1 février 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015 modifiée, 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 délibération du Conseil n° 2016-1324 du 27 juin 2016, 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 zone d'aménagement concerté (ZAC) 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 ZAC Part-Dieu ouest à conclure avec la société Vinci Immobilier d'entreprise au titre du projet de construction de l'opération Two Lyon renommée ci-après projet " Vinci Immobilier d'entreprise (VIE) ".

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

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 pôle d'échanges multimodal (PEM), la Métropole a décidé de recourir à la procédure de la ZAC.

La Métropole a décidé de concéder à la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu, 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.

**II - Le contenu de la ZAC Part-Dieu ouest****1° - Programme prévisionnel de constructions**

Dans le périmètre de la ZAC Part-Dieu ouest, au stade du dossier de création, le programme prévisionnel de constructions est d'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.

## **2° - Programme d'équipements publics (PEP) de la ZAC Part-Dieu ouest**

Le PEP se compose de :

- 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 dossier de réalisation comprenant le projet de PEP de la ZAC Part-Dieu ouest ainsi que les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps sera approuvé au 2nd trimestre 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 partie 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 n° 2015-0917 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 en cours d'élaboration, sur la convention de participation au financement des équipements publics de la ZAC Part-Dieu ouest avec la société Vinci Immobilier d'entreprise, porteuse du projet de construction VIE.

## **IV - Le projet de construction Vinci Immobilier d'entreprise (VIE)**

Le projet VIE fait partie intégrante du projet de réaménagement de la gare et du PEM. Ce projet accueillera une tour de bureaux de 170 mètres de haut, un bâtiment hôtel de 33 mètres de haut donnant sur la place Béraudier (ensemble dénommé "l'immeuble VIE"), un parking souterrain situé sous la future place Béraudier, désigné sous le terme "Parking VIE". Cette opération immobilière mixte sera implantée en limite de la gare, dont une partie de la galerie déambulatoire sera localisée en rez-de-chaussée. Le projet VIE apportera une offre immobilière nouvelle pour les entreprises qui souhaitent s'implanter sur le quartier, et offrira également un cadre propice à leur développement.

Le projet répond aux objectifs suivants :

- permettre la mutation d'anciens bâtiments peu performants environnementalement et peu adaptés aux nouveaux usages de bureaux,
- développer une offre immobilière dans un contexte contraint, favorisant la densification des programmes en cœur de ville et à proximité des grands nœuds de transports,

- développer une offre commerciale renouvelée favorisant le rayonnement économique de la Ville,
- s'intégrer au projet du PEM de Lyon Part-Dieu.

Le projet du constructeur prévoit la création de 81 694 mètres carrés de SDP, via la construction de :

- 66 000 mètres carrés de SDP de bureaux,
- 10 500 mètres carrés de SDP d'hôtel,
- 2 794 mètres carrés de SDP de commerces et activités de services,
- 2 400 mètres carrés de SDP de commerces et activités de services occupant le domaine public ferroviaire dans ce cas précis,

ainsi que la création d'environ 1 100 places de stationnement soit environ 48 000 mètres carrés.

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 Vinci Immobilier d'entreprise est calculée sur la base de :

- 174 € par mètre carré de SDP créée pour les commerces et les activités de service (dont les hébergements hôteliers),
- 165 € par mètre carré de SDP créée pour les bureaux,
- exonération pour les locaux à usage de parkings ou les locaux destinés à être intégrés au domaine public ferroviaire ce cas précis,

soit un total de 13 203 156 € (hors champ TVA), compte tenu de la SDP totale nette créée projetée et visée dans l'exposé. Conformément au traité de concession, les participations seront directement perçues par la SPL Lyon Part-Dieu ;

Vu ledit dossier ;

## DECIDE

### 1° - Approuve :

a) - le montant de la participation de la société Vinci Immobilier 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 de services et 165 € par mètre carré de SDP créée pour les bureaux, soit un total de 13 203 156 € pour les 81 694 mètres carrés de SDP projetés par la société Vinci Immobilier d'entreprise,

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 Vinci Immobilier d'entreprise.

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

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 14 février 2017.**