



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

Commission permanente du **3 juin 2019**

Décision n° **CP-2019-3133**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu Ouest - Cession, à titre onéreux, à la société Financière de Lyon ou à toute autre personne morale au sein de son groupe, de 84 lots de la copropriété M+M, située au 177 à 203 rue Garibaldi et 6 à 18 rue du Lac - Autorisation de dépôt de toute demande d'autorisation du droit des sols - Institution de servitudes

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

**Rapporteur** : Madame la Vice-Présidente Geoffroy

**Président** : Monsieur David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 24 mai 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 4 juin 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, M. Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mme Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, M. Jacquet, Mmes Peillon, Jannot.

Absents excusés : MM. Philip, Colin (pouvoir à M. Veron), Barral, Mme Frier, MM. Pillon (pouvoir à Mme Glatard), Chabrier.

Absents non excusés : Mme Poulain, M. Vesco.

**Commission permanente du 3 juin 2019****Décision n° CP-2019-3133**

commune (s) :	Lyon 3°
objet :	<b>Développement urbain - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu Ouest - Cession, à titre onéreux, à la société Financière de Lyon ou à toute autre personne morale au sein de son groupe, de 84 lots de la copropriété M+M, située au 177 à 203 rue Garibaldi et 6 à 18 rue du Lac - Autorisation de dépôt de toute demande d'autorisation du droit des sols - Institution de servitudes</b>
service :	Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction du foncier et de l'immobilier

**La Commission permanente,**

Vu le projet de décision du 21 mai 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon les articles 1.1, 1.5 et 1.23.

**I - Le contexte**

Le quartier de la Part-Dieu à Lyon, 2<sup>ème</sup> 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.

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<sup>ème</sup> 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, ne bénéficie pas d'une visibilité européenne suffisante et 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.

Pour permettre une nouvelle étape du projet 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 pôle d'échanges multimodal (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 la place Charles Béraudier, la place de 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.

Par délibération du Conseil n° 2015-0917 du 10 décembre 2015, la Métropole a approuvé la création de la ZAC Part-Dieu Ouest et, par délibération du Conseil n° 2015-0918 à la même date, a approuvé le traité de concession avec la société publique locale (SPL) Lyon Part-Dieu pour la réalisation de cette opération.

## **II - Le projet sur le site de la copropriété M+M**

Une démarche de conception de projet avec la SPL a été initiée, qui a donné lieu à l'établissement d'un cadrage urbain.

À l'intérieur de son périmètre, la copropriété M+M est située sur l'îlot délimité à l'ouest par la rue Garibaldi, au nord par la rue Bouchut, à l'est par la place du Lac et au sud par l'Hôtel de la Métropole.

La partie nord du site (désignée M1) a été intégrée à la révision générale du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) actuellement en cours d'approbation. La partie sud (M2) où est projetée une tour pourra faire l'objet d'une modification ultérieure de la réglementation d'urbanisme. L'objectif est de pouvoir proposer sur M1 un nouvel îlot mixte offrant des nouvelles possibilités tertiaires dans le quartier (taux de vacance très faible et nécessité de conforter le hub tertiaire), et sur M2 d'attendre la fin de la commercialisation des autres tours projetées dans le secteur, To Lyon et Silex 2. Il est à noter que les lots liés au M1 et M2 sont physiquement indissociables et nécessitent ainsi une cession en bloc.

La société en nom collectif (SNC) Financière de Lyon (groupe DCB International) s'est portée propriétaire de l'ensemble des lots appartenant aux propriétaires autres que la Métropole ou est en voie de le faire. Elle souhaite développer sur ce site un programme immobilier.

Le projet, défini dans l'étude de cadrage urbain établie en février 2018, prévoit :

- pour M1, un bâtiment d'une hauteur de 55 m pour la partie centrale et de 40 m pour le socle, représentant une surface de plancher de 14 368 m<sup>2</sup> pour les bureaux, de 4 310 m<sup>2</sup> pour les commerces en rez-de-chaussée et de 3 629 m<sup>2</sup> pour les logements dans la partie centrale surélevée,
- pour M2, un programme intégrant des commerces au rez-de-chaussée, des bureaux dans les étages courants et un restaurant à l'étage le plus élevé, sous réserve d'une modification du PLU-H pour intégrer un polygone d'implantation.

Les bâtiments seront implantés en retrait sur la rue Garibaldi, au niveau de l'alignement des bâtiments existants et séparés de la rue actuellement par des parkings extérieurs.

Pour parfaire son projet et devenir propriétaire de l'intégralité de la copropriété, la SNC Financière de Lyon s'est rapprochée de la Métropole, dans le cadre d'un remembrement pour lui acheter les lots lui appartenant afin de devenir l'unique propriétaire des lots du M+M et mettre ainsi un terme au statut de la copropriété.

### III - Désignation des biens cédés

Les biens en question correspondent à des lots de la copropriété M+M ayant pour adresse 177 à 203 rue Garibaldi et 6 à 18 rue du Lac à Lyon 3°. La copropriété correspond à la parcelle cadastrale AR 17 dont la superficie est de 9 562 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre d'une opération de remembrement d'ensemble, les lots appartenant à la Métropole et qui sont proposés à la cession à la SNC Financière de Lyon sont au nombre de 84 (cf. liste ci-annexée) : 57 correspondent à des parkings en sous-sol, 19 correspondent à des parkings à l'extérieur en limite de la rue Garibaldi et 8 correspondent à des locaux à usage de bureaux occupés par des services métropolitains.

Ils représentent au total 28 052 des 100 120 des parties communes générales (PCG) de la copropriété.

### IV - Déclassement par anticipation

Les lots occupés par les services ont une domanialité publique et doivent par conséquent être déclassés.

La nécessité de continuité des services publics ne permet pas une désaffectation immédiate. Le constat de la désaffectation des biens ne pouvant être dressé qu'après le déménagement de ces services et leur entière libération, il est décidé, par décision séparée, en application de l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, le déclassé par anticipation desdits biens.

Cependant, il sera stipulé dans la promesse, en condition préalable de la vente, que la libération et la désaffectation des biens précéderont la signature de l'acte de vente.

### V - Identité de l'acquéreur

La vente par la Métropole sera faite à la SNC Financière de Lyon ou à toute autre personne morale au sein de son groupe.

### VI - Prix de vente

La vente est consentie au prix de base de 14 411 000 €, conforme à l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE).

Un complément de prix pourra être versé en fonction du programme qui sera réalisé pour le bâtiment M2, en accord avec l'évolution des règles d'urbanisme en vigueur sur son emprise.

D'une étude de faisabilité établie pour le groupe DCB International, il ressort que la potentialité de construction actuelle pour M2 est de 12 603 m<sup>2</sup>. Les lots cédés par la Métropole représentent environ 30 % de la copropriété. Il est donc convenu que, s'il était obtenu un ou plusieurs permis de construire comportant une surface de plancher supérieure à 12 603 m<sup>2</sup>, il serait dû un complément de prix à la Métropole.

Pour le calcul de ce complément, il a été retenu une valorisation par mètre carré de surface de plancher de 800 € HT, actualisé, à la hausse ou à la baisse, en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

Ainsi, en tenant compte de la constructibilité actuelle, de la valorisation retenue par mètre carré et de la part des biens cédés par la Métropole par rapport à l'ensemble de la copropriété, ce complément de prix serait calculé de la façon suivante :

(surface de plancher du permis de construire obtenu - 12 603) x 800 x 0,30 (ou 30 %).

Ce complément de prix serait redevable dans les 6 mois suivant le caractère définitif du permis de construire obtenu.

Il serait redevable par la société Financière de Lyon pour tout permis de construire obtenu dans le délai de 15 ans suivant la signature de l'acte de vente. En cas de revente de tout ou partie des biens par la Financière de Lyon, ce dernier resterait redevable de l'éventuel complément de prix sauf acceptation par la Métropole que cette clause soit reportée sur le ou les nouveaux acquéreurs et intégrée aux actes de vente à ces derniers.

Le montant correspondant à ce complément serait versé pour 2/3 à la date à laquelle le permis de construire serait devenu définitif et pour le 1/3 restant au dépôt de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier (DROC) en mairie. Le paiement de ce complément sera garanti par une caution bancaire, transmise dans le mois suivant la délivrance du permis de construire.

A l'inverse, le prix de 14 411 000 € est un prix plancher qui ne pourra être revu à la baisse, quelle que soit la surface finalement réalisée.

## **VII - Conditions de la cession**

### **a) - Le programme**

Concernant le programme réalisable sur M1, l'acquéreur devra avoir déposé sa demande de permis de construire au plus tard dans les 3 mois, à compter de la date à laquelle le PLU-H sera devenu opposable. Le programme réalisable sur M2 sera défini dans un 2<sup>ème</sup> temps, en fonction de l'évolution des règles d'urbanisme.

### **b) - La rétrocession de terrain et la constitution de servitude**

La partie située entre le trottoir "est" de la rue Garibaldi et les bâtiments qui seront construits, sera rétrocédée à la Métropole, en plusieurs temps en fonction des programmes réalisés. Cette rétrocession se fera à l'euro symbolique. Le terrain concerné, d'une largeur d'environ 20 m, correspond approximativement à l'emplacement actuel des parkings à l'extérieur. Cette rétrocession permettra l'aménagement, par la SPL Lyon Part-Dieu, d'espaces publics de voirie et d'espaces verts.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée établie par l'acquéreur d'implanter le système de rejet des eaux pluviales de son programme de construction sur le terrain non soumis à rétrocession, les parties se rapprocheront afin de discuter de bonne foi des solutions permettant de résoudre cette difficulté et en particulier de la possibilité pour l'acquéreur de conserver un volume en tréfonds pour y implanter ledit système de rejet.

### **c) - L'option d'acquisition de bureaux par la Métropole**

Comme il a été précisé, les locaux de bureaux cédés par la Métropole abritent des services métropolitains, qui devront être relocalisés. Dans le cadre de sa réflexion sur le redéploiement de ses services et de ses besoins en locaux, la Métropole souhaite disposer d'une option pour acquérir éventuellement une partie des bureaux qui seront réalisés dans le programme M2. L'option inscrite dans l'acte de vente portera sur 20 000 m<sup>2</sup>, dans le cas où la surface de plancher du programme M2 serait d'au moins 45 000 m<sup>2</sup> ou de 45 % de la surface de plancher réalisée dans le cas où celle-ci serait inférieure à 45 000 m<sup>2</sup>.

### **d) - La contrainte liée au terrain restant à la Métropole**

Il sera institué une servitude de cour commune de 4 m de part et d'autre sur le terrain cédé et sur le terrain demeurant à la Métropole, cadastré AR 18, sur lequel est implanté l'Hôtel de la Métropole, afin de ne pas entraver la constructibilité sur la parcelle métropolitaine. L'institution de cette zone non-aedificandi ne concernera que le sursol, l'acquéreur pouvant construire jusqu'en limite de propriété en tréfonds.

### **e) - La servitude de passage à établir reliant la rue Garibaldi et la place du Lac**

Il sera établi une servitude de passage pour piétons entre les bâtiments M1 et M2 permettant de relier la rue Garibaldi à la place du Lac. Cette servitude, constituée à titre réel, perpétuel et gratuit, aura une largeur de 23 m. L'aménagement et l'entretien de cet espace seront à la charge de l'acquéreur. Il devra être accessible de façon permanente, de jour comme de nuit, et ne pourra être fermé, même temporairement.

**f) - L'autorisation de dépôt de toute demande d'autorisation du droit des sols et condition suspensive liée à leur obtention**

Il sera instauré une condition suspensive d'obtention, par l'acquéreur :

- d'un permis de démolir concernant l'ensemble du bâti présent sur le terrain,
- d'un permis de construire définitif lié au programme sur M1.

À cet effet, la Métropole autorise l'acquéreur à déposer toute demande d'autorisation du droit des sols nécessaire à la réalisation de son projet. Cela concerne notamment :

- toute déclaration préalable de division du terrain,
- tout permis de démolir,
- tout permis de construire.

Cette autorisation vaut également pour réaliser tout sondage ou étude qui se révélerait nécessaire à l'élaboration du projet.

**g) - L'annulation des servitudes de passage public sur les passerelles et voies piétonnes**

Il est approuvé, par la présente décision, la suppression de toutes les servitudes publiques concernant les passerelles et voies piétonnes grevant le terrain d'assiette de la copropriété et résultant de l'ancienne zone d'aménagement règlement d'urbanisme (RU) Part-Dieu. Ce renoncement à ces servitudes, permettant leur abrogation, est lié à la reconstitution d'une servitude de passage à établir reliant la rue Garibaldi et la place du Lac, en conformité avec l'alignement et le PLU-H, et mentionnée précédemment.

**h) - Les conditions suspensives diverses**

D'autres conditions suspensives seront intégrées comme l'absence d'inscription de privilège ou commandement de saisie sur l'état hypothécaire ou de servitude liée à l'ancienne ZAC de la Part-Dieu qui viendrait entraver le projet.

**i) - La relocalisation des services métropolitains**

Une condition préalable à la vente sera liée à la libération des locaux, et donc la relocalisation des services métropolitains, qui reste la responsabilité de la Métropole. Celle-ci s'engage à informer l'acquéreur des investigations qu'elle mènera pour relocaliser ses services.

**j) - La réitération de la promesse**

Dans le cas où l'ensemble des conditions préalables et suspensives aura été réalisé, la réitération de cette promesse est prévue au plus tôt le 1<sup>er</sup> septembre 2020 et au plus tard le 20 décembre 2020, date à laquelle l'une des parties pourra contraindre l'autre à réitérer sans que la promesse devienne caduque. Dans le cas où l'ensemble des conditions suspensives n'aura pas été réalisé ou ne l'aura été qu'en partie le 20 décembre 2020, la promesse sera prorogée de 8 mois afin de permettre aux parties de se rencontrer pour étudier la situation ;

Vu ledit dossier ;

Vu les termes de l'avis de la DIE du 12 octobre 2018, figurant en pièce jointe ;

**DECIDE****1° - Approuve :**

a) - la cession par la Métropole, à titre onéreux, pour un montant de 14 411 000 €, à la société Financière de Lyon ou à toute autre personne morale au sein de son groupe, de 84 lots de la copropriété M+M, située au 177 à 203 rue Garibaldi et 6 à 18 rue du Lac, sur la parcelle cadastrée AR 17 à Lyon 3<sup>e</sup>, tels que figurant en annexe de la présente décision, pour la réalisation d'un programme immobilier dit M1 et M2, dans le cadre de la ZAC Part-Dieu Ouest,

b) - le complément de prix pour le programme dit M2 si sa surface de plancher était supérieure à 12 603 m<sup>2</sup>, calculé sur la base suivante : (surface de plancher du permis de construire obtenu - 12 603) x 800 x 0,30, redevable pour 2/3 à la date à laquelle le PC serait devenu définitif et pour le 1/3 restant au dépôt de la DROC en mairie,

c) - le principe de la rétrocession à la Métropole d'un terrain situé entre le trottoir est de la rue Garibaldi et les bâtiments qui seront construits,

d) - l'institution d'une servitude de cour commune de 4 m de part et d'autre sur le terrain cédé et sur le terrain demeurant à la Métropole, cadastré AR 18, sur lequel est implanté l'Hôtel de la Métropole,

e) - l'institution d'une servitude de passage pour piétons reliant la rue Garibaldi à la place du Lac,

f) - l'option d'acquisition de bureaux par la Métropole qui portera sur 45 % des surfaces de plancher réalisées représentant un maximum de 20 000 m<sup>2</sup> du programme dit M2,

g) - la suppression de toutes les servitudes publiques concernant les passerelles et voies piétonnes grevant le terrain d'assiette de la copropriété et résultant de l'ancienne zone d'aménagement (RU Part-Dieu).

## 2° - Autorise :

a) - monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la régularisation de cette cession et de l'institution de ces servitudes,

b) - la société Financière de Lyon à déposer toute demande d'autorisation du droit du sol, et notamment toute déclaration préalable de division, tout permis de démolir et tout permis de construire pour réaliser son programme immobilier dit M1 et M2 sur la parcelle précitée et cadastrée AR 17. Cette autorisation ne vaut pas autorisation de commencer les travaux et ne préjuge en rien de la cession à intervenir.

3° - **La recette** correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, individualisée le 12 septembre 2011 sur l'opération n° 0P06O2571.

4° - **La cession** patrimoniale sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2019 - et donnera lieu aux écritures suivantes :

- produit estimé de la cession : 14 411 000 € en recettes - chapitre 77 - compte 775 - fonction 515,

- sortie estimée du bien du patrimoine de la Métropole : 4 965 244,08 € en dépenses - compte 675 - fonction 01 - et en recettes - comptes 21318 et 21321 - 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 : 4 juin 2019.**