

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

**Conseil du 25 septembre 2023**

**Délibération n° 2023-1901**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 7ème

Objet : Projet des anciennes Halles Nexans - Convention de projet urbain partenarial (PUP) avec Bouygues Immobilier et la Ville de Lyon - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme - Convention de maîtrise d'ouvrage - Programme des équipements publics (PEP)

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

**Rapporteur** : Madame Béatrice Vessiller

**Président** : Monsieur Bruno Bernard

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 8 septembre 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

**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, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burrecand, Mme Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Chihi, M. Cochet, Mme Coin, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Crédoz, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Grosperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, M. Haon, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, 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 Sarselli, 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, M. Vullierme, Mme Zdorovtsoff.

**Absents excusés** : M. Charriot (pouvoir à Mme Sarselli), M. Cohen (pouvoir à M. Quiniou), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), Mme Corsale (pouvoir à M. Gascon), Mme Crespy (pouvoir à M. Petit), M. Devinaz (pouvoir à Mme Reveyrand), Mme Ederly (pouvoir à Mme Sechaud), M. Geourjon (pouvoir à Mme Sibeud), M. Marion (pouvoir à Mme Popoff), Mme Nachury (pouvoir à M. Lassagne).

**Conseil du 25 septembre 2023****Délibération n° 2023-1901**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 7ème

Objet : Projet des anciennes Halles Nexans - Convention de projet urbain partenarial (PUP) avec Bouygues Immobilier et la Ville de Lyon - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme - Convention de maîtrise d'ouvrage - Programme des équipements publics (PEP)

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Le Conseil,

Vu le rapport du 6 septembre 2023, exposant ce qui suit :

L'opération Gerland Nord n° 8982 fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

**I - Contexte**

La friche Nexans est située au nord du quartier de Gerland entre l'avenue Jean-Jaurès à l'est, la rue Lortet au nord, la rue des Balançoires et l'École de Management (EM) Lyon au sud et divers tènements privés à l'ouest.

Diverses sociétés spécialisées dans la fabrication de câbles électriques et téléphoniques se sont ainsi succédé tout au long du XX<sup>ème</sup> siècle : la Compagnie générale des câbles de Lyon, Alcatel et enfin Nexans dont la cession d'activité est intervenue en 2013.

Suite à la cessation d'activité de l'entreprise, la Métropole de Lyon a initié, en 2018, une démarche stratégique visant à développer une partie du foncier via l'acquisition d'une parcelle de 4,3 ha. La société Bouygues Immobilier a, quant à elle, acheté le reste du foncier à Nexans dans la perspective de développer un projet immobilier sur un tènement de 40 957 m<sup>2</sup>.

Plusieurs opérations sont déjà livrées ou engagées à proximité, au cœur d'un site en pleine mutation : la Métropole a ainsi implanté le collège Gisèle Halimi, qui a ouvert à la rentrée 2022, et a réalisé l'aménagement d'espaces publics (prolongement de l'allée de Fontenay et création d'un espace vert rue Pré-Gaudry). Elle a également cédé un foncier à l'EM Lyon pour l'aménagement de son futur campus, actuellement en chantier et qui devrait accueillir ses premiers étudiants en 2024.

Dès 2021, la Métropole et la Ville de Lyon ont impulsé une réorientation du projet initial prévu sur la friche Nexans afin que celui-ci permette de développer une ville à taille plus humaine, végétalisée et apaisée, en cohérence avec les objectifs du mandat.

L'enjeu est d'en faire un projet exemplaire axé sur la transition écologique et solidaire. Le nouveau projet répond ainsi au besoin de création de logements sociaux et abordables, au maintien d'activités productives et à la création d'espaces verts et d'équipements publics. La préservation du patrimoine et de l'identité du quartier à la longue histoire industrielle est également au centre des attentions, avec la revalorisation des anciennes halles.

Suite à un important travail collaboratif entre la Métropole, la Ville de Lyon, le promoteur Bouygues Immobilier, et en lien avec les maîtres d'œuvres, un projet urbain a été stabilisé.

En considérant l'intérêt du projet immobilier et l'engagement de la société Bouygues Immobilier de financer la partie du coût des équipements publics induits par leur projet immobilier, la Métropole et la Ville de Lyon ont accepté de programmer la réalisation des équipements permettant la mise en œuvre du projet.

Ces équipements publics étant réalisés pour répondre en partie aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier, la Métropole, la Ville de Lyon et la société Bouygues Immobilier ont décidé de signer une convention de PUP à conclure, en application des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme et donnant lieu au versement d'une participation qui finance la fraction du coût des équipements répondant aux besoins du projet.

La Ville de Lyon intervient à la présente convention en qualité de maître d'ouvrage des équipements communaux nécessités par le projet immobilier et en tant que bénéficiaire des participations destinées à financer ces équipements.

## II - Programme des constructions

La société Bouygues Immobilier projette de réaliser un programme global de 49 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) comprenant :

- 33 810 m<sup>2</sup> de SDP de logements qui se déclineront ainsi :

- . 16 905 m<sup>2</sup> de logements libres,
- . 1 656 m<sup>2</sup> de logements en bail réel solidaire,
- . 11 868 m<sup>2</sup> de logements locatifs sociaux (LLS),
- . 3 381 m<sup>2</sup> de résidence étudiante sociale ;

- une crèche de 500 m<sup>2</sup> située en rez-de-chaussée d'un immeuble de la programmation sociale,  
- 9 800 m<sup>2</sup> d'activités économiques dont 4 900 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces, services et 4 900 m<sup>2</sup> d'activités productives et artisanales,  
- 5 390 m<sup>2</sup> pour un bâtiment hybride qui accueillera, notamment, une offre d'hébergement en *coliving* et des services (*coworking*, bar, salle de sport).

## III - PEP

Ce projet immobilier génère des besoins en équipements publics, dont le programme prévisionnel est le suivant :

- en infrastructures pour la Métropole, la réalisation de plusieurs espaces publics et voiries de l'opération :

- . d'une voie verte permettant la défense incendie du bâtiment de l'EM Lyon ainsi que la circulation des modes actifs, piétons et vélos,
- . d'une voie verte entre le collège Gisèle Halimi et l'îlot 1,
- . du prolongement de l'allée de Fontenay,
- . de la reprise et de l'élargissement de la rue Lortet ;

- en infrastructures pour la Ville de Lyon :

- . un parc public d'environ 1,5 ha,
- . l'éclairage public des espaces publics,
- . une part de l'extension du réseau électrique ;

- en superstructures pour la Ville de Lyon :

- . 4,5 classes d'un futur groupe scolaire,
- . 22 berceaux d'un établissement d'accueil de jeunes enfants (EAJE) de 36 berceaux aménagés en rez-de-chaussée d'un immeuble du projet immobilier.

## IV - Coût des équipements publics et participation de la société Bouygues Immobilier

Le coût global du PEP, avant les études d'avant-projet, est estimé à 14 835 012 € HT, soit 17 802 015 € TTC répartis comme suit :

- 5 694 615 € HT soit 6 833 538 € TTC pour les infrastructures (études et travaux),
- 3 228 583 € HT soit 3 874 299 € TTC pour les superstructures (études et travaux),
- 5 911 815 € HT soit 7 094 178 € TTC pour les acquisitions foncières (infrastructures et superstructures).

La société Bouygues Immobilier apportera une participation financière au titre des études, du foncier et des travaux.

Pour réaliser les espaces publics et voies nouvelles, la Métropole devra acquérir les emprises foncières nécessaires.

La société Bouygues Immobilier s'engage, à travers la convention de PUP, à céder une 1<sup>ère</sup> emprise correspondant à la voie pompier de l'EM Lyon au sein de l'emplacement réservé n° 122 dès 2023, d'une superficie de 2 069 m<sup>2</sup> environ et pour un montant de 564 837 € HT, soit 677 804 € TTC et, également, à céder, à la Ville de Lyon et à la Métropole, toutes les emprises foncières nécessaires aux espaces publics.

Dans ce cadre, une cession est prévue à la Ville de Lyon sur le terrain d'assiette du futur parc, libéré de toute construction, d'une superficie de 13 927 m<sup>2</sup> environ et pour un montant de 3 802 071 € HT, soit 4 562 485 € TTC. Une cession est aussi prévue à la Métropole sur le terrain d'assiette des futurs espaces publics, libéré de toute construction, d'une superficie de 5 959 m<sup>2</sup> environ et pour un montant de 1 544 907 € HT, soit 1 853 888 € TTC.

La société Bouygues Immobilier financera une partie du coût hors taxe du PEP (études, foncier et travaux) correspondant aux équipements publics nécessaires aux futurs habitants et usagers du programme de constructions, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 40 % du coût prévisionnel HT du prolongement de l'allée de Fontenay jusqu'à la rue Lortet,
- 40 % du coût prévisionnel HT de la création d'une voie verte au droit de l'EM Lyon,
- 40 % du coût prévisionnel HT de la création d'une voie verte entre le collège Gisèle Halimi et l'îlot 1,
- 40 % du coût prévisionnel HT de la reprise et l'élargissement de la rue Lortet,
- 35 % du coût prévisionnel HT de la création du parc public,
- 4,5 classes, selon la grille de calcul de la Ville de Lyon,
- 22 berceaux, selon la grille de calcul de la Ville de Lyon.

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures (études et travaux) à verser par la société Bouygues Immobilier s'élève à 2 096 795 €, non assujetti à TVA.

Le montant de la participation financière relative aux superstructures (études et travaux) à verser par la société Bouygues Immobilier s'élève à 3 228 583 €, non assujetti à TVA.

Suivant les règles de proportionnalité énoncées ci-dessus, la société Bouygues Immobilier versera, au titre du foncier, un montant de 2 174 623 €, non assujetti à la TVA, réparti ainsi :

- 843 898 € pour les espaces publics et voies nouvelles,
- 1 330 725 € pour le parc public.

Le bilan prévisionnel pour la réalisation du PEP ancienne Halles Nexans s'établit comme suit :

	Dépenses		Recettes		
	en € HT	en € TTC	participations Bouygues Immobilier (en € non assujettis à la TVA)	charge nette Métropole (en € TTC)	charge nette Ville de Lyon (en € TTC)
infrastructures (travaux et études) sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole et de la Ville de Lyon	5 694 615	6 833 538	2 096 795	1 269 092	3 467 651
superstructures (travaux et études) sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Lyon	3 228 583	3 874 299	3 228 582	0	645 717
foncier	5 911 815	7 094 178	2 174 623	1 687 795	3 231 760
<b>Total</b>	<b>14 835 013</b>	<b>17 802 015</b>	<b>7 500 000</b>	<b>2 956 887</b>	<b>7 345 128</b>

Le montant de base total de la participation financière de la société Bouygues Immobilier s'élève ainsi forfaitairement à 7 500 000 €, valeur à la date de signature de la convention, non assujetti à la TVA, hors actualisations et indexations.

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures à verser par la société Bouygues Immobilier à la Métropole s'élève à 1 478 444 €, non assujetti à la TVA.

Le montant de la participation financière relative aux superstructures et au parc public, à verser par la société Bouygues Immobilier à la Ville de Lyon, s'élève à 6 021 556 €, non assujetti à la TVA.

À l'intérieur du périmètre de la présente convention, les constructions seront exonérées de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement. En vertu du principe de non cumul des participations, les constructions raccordées aux réseaux publics d'assainissement, financées par la présente convention, seront également exonérées de la participation financière à l'assainissement collectif.

## **V - Modalités de versement des participations**

La société Bouygues Immobilier a proposé d'apporter une partie de sa participation sous la forme de la cession d'une partie non bâtie du terrain d'une superficie d'environ 21 665 m<sup>2</sup>, correspondant aux futurs espaces publics.

Cette partie du terrain est évaluée, au moment de la cession, à la somme de 5 911 815 € HT soit 273 € HT/m<sup>2</sup>.

Cette participation, sous forme de cession du terrain, est répartie de la façon suivante :

- 2 109 744 € pour la Métropole au titre de la voie verte de l'EM Lyon, de la voie verte du collège Gisèle Halimi, de l'allée de Fontenay et de la rue Lortet,
- 3 802 071 € pour la Ville de Lyon au titre du parc public.

Étant donné que la participation financière au titre des infrastructures portées par la Métropole s'élève à 1 478 844 €, la totalité de la participation pour la Métropole sera payée sous la forme de la cession du terrain. Le reste à charge à payer par la Métropole au titre des acquisitions foncières s'élèvera donc à 631 300 € HT.

Ce montant de 631 300 € HT sera réparti de la façon suivante entre les 2 actes de vente prévus :

- 564 837 € HT lors de l'acquisition de la voie verte permettant la défense incendie du bâtiment de l'EM Lyon ;
- 66 463 € HT lors de l'acquisition du reste de foncier.

L'échéancier de versement des participations par la société Bouygues Immobilier pour les superstructures et les équipements de compétence Ville de Lyon est le suivant :

- pour la réalisation du parc et des infrastructures réalisées par la Métropole : 100 % du montant de la participation de base, soit un montant de 1 029 462 €, augmenté du montant de l'indexation correspondante le cas échéant, 12 mois après l'ordre de service des travaux d'aménagement du parc et à la purge des permis de construire des lots 2, 3.1 et 3.2. Le titre de recette sera émis sur présentation de l'ordre de service et de l'attestation de non recours des permis de construire,
- pour la réalisation des classes : 100 % du montant de la participation de base, soit un montant de 784 574 €, augmenté du montant de l'indexation correspondante le cas échéant, 12 mois après l'ordre de service des travaux de l'équipement et à la purge des permis de construire des lots 2, 3.1 et 3.2. Le titre de recette sera émis sur présentation de l'ordre de service et de l'attestation de non recours des permis de construire,
- pour la réalisation des berceaux en EAJE : 100 % du montant de la participation de base, soit un montant de 405 449 €, augmenté du montant de l'indexation correspondante le cas échéant, un mois après l'ordre de service des travaux d'aménagement intérieur de l'EAJE et à la purge des permis de construire des lots 2, 3.1 et 3.2. Le titre de recette sera émis sur présentation de l'ordre de service et de l'attestation de non recours des permis de construire.

## VI - Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage (CTMO)

La réalisation de certains équipements publics d'infrastructures, à savoir le prolongement de l'allée de Fontenay jusqu'à la rue Lortet, la voie verte au droit de l'EM Lyon, la voie verte entre le collège Gisèle Halimi et l'îlot 1 et l'élargissement de la rue Lortet relèvent simultanément de la compétence de la Métropole et de la Ville de Lyon, qui sont 2 maîtres d'ouvrages distincts, soumis aux dispositions de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée :

- la Métropole au titre de ses compétences en matière d'aménagement du domaine de voirie,
- la Ville de Lyon au titre de ses compétences en matière d'espaces verts, d'éclairage public et d'équipements de vidéo-surveillance.

Dans le cadre d'une politique d'aménagement harmonieuse et de réalisation cohérente des espaces publics, compte tenu des liens existants entre les travaux et ouvrages d'infrastructure relevant de la compétence des 2 collectivités et de leur imbrication, la Métropole et la Ville de Lyon désigneront, par une convention conclue entre elles en application de l'article L 2422-12 du code de la commande publique, la Métropole qui agira en qualité de maître d'ouvrage unique de l'opération, à l'exception du parc qui sera réalisé par la Ville de Lyon en maîtrise d'ouvrage directe.

À cet effet, une CTMO sera signée entre la Métropole et la Ville de Lyon. Elle précisera les modalités d'intervention de la Métropole en tant que maître d'ouvrage unique de l'opération et les modalités de répartition financière entre la Métropole et la Ville de Lyon.

## VII - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

Il est proposé d'individualiser une autorisation de programme complémentaire pour un montant de 757 560 € en dépenses correspondant aux acquisitions foncières.

Il restera à individualiser, dans les années à venir, des autorisations de programme complémentaires pour :

- les recettes à la charge du budget principal correspondant aux travaux d'espace vert et d'éclairage public réalisés par la Métropole au titre de la CTMO,
- les montants en dépenses correspondant aux dépenses d'études de maîtrise d'œuvre et de travaux d'espaces publics ;

Vu ledit dossier ;

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

### DELIBERE

#### 1° - Approuve :

a) - la convention de PUP à passer entre la Métropole, la Ville de Lyon et la société Bouygues Immobilier pour la réalisation d'un programme de logements, d'activités économiques et tertiaires de 49 000 m<sup>2</sup> de SDP, situé le secteur des anciennes Halles Nexans bordé de l'avenue Jean-Jaurès, de la rue Lortet, de la rue des Balançoires et divers tènements privés à Lyon 7ème,

b) - le PEP de compétence métropolitaine et le lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre en vue de la réalisation des infrastructures sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole,

c) - la CTMO à passer entre la Métropole et la Ville de Lyon, pour la réalisation des espaces publics et des voies nouvelles : prolongement de l'allée de Fontenay jusqu'à la rue Lortet, espace public entre la halle sud et la rue des Balançoires, voie verte au droit de l'EM Lyon, voie verte entre le collège Gisèle Halimi et l'îlot 1, élargissement de la rue Lortet.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer lesdites conventions et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**3° - Décide** l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P 06 - Aménagements urbains pour un montant de 757 560 € en dépenses à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 677 804 € en dépenses en 2024,
- 79 756 € en dépenses en 2027,

sur l'opération n° 0P06O8982.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 882 570 € en dépenses, en raison de l'individualisation partielle pour un montant 125 010 € à partir de l'autorisation de programme études.

**4° - Le montant à payer** sera imputé sur les crédits à inscrire au budget principal - exercices 2024 et suivants - chapitre 21, pour un montant de 757 560 €.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Publié le : 26 septembre 2023**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230925-309705-DE-1-1 Date de télétransmission : 26 septembre 2023 Date de réception préfecture : 26 septembre 2023
---