



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **21 novembre 2011**

Délibération n° 2011-2605

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 9°

objet : Ilot Intermarché Diebold Marietton - Programme de réalisation des équipements publics (PEP) - Projet urbain partenarial (PUP) - Approbation de la convention de PUP - Lancement des études de maîtrise d'oeuvre et des acquisitions foncières - Individualisation partielle d'autorisation de programme

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : jeudi 10 novembre 2011

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 23 novembre 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mme Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, Bocquet, MM. Bolliet, Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagonne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Gignoux, Gillet, Giordano, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Le Bouhart, Lelièvre, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, M. Llung, Longueval, MM. Louis, Millet, Morales, Muet, Ollivier, Mme Pallega, MM. Petit, Pillon, Plazzi, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Sturla, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, M. Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Plazzi), M. Buna (pouvoir à M. Charles), Mme Guillemot Longueval, MM. Charrier (pouvoir à M. Fournel), Calvel (pouvoir à M. Assi), Colin (pouvoir à M. Reppelin), Mme Peytavin (pouvoir à M. Thivillier), M. Blein (pouvoir à M. Julien-Laferrière), Mme Bab-Hamed (pouvoir à M. Jacquet), M. Bernard B. (pouvoir à Mme Vessiller), Mme Bonniel-Chalier (pouvoir à M. Coste), MM. Cochet (pouvoir à M. Thévenot), Flaconnèche (pouvoir à Mme Ait-Maten), Mme Ghemri (pouvoir à M. Le Bouhart), M. Gléréan (pouvoir à M. Vergiat), Mme Laval (pouvoir à M. Buffet), MM. Lebuhotel (pouvoir à M. Ferraro), Léonard (pouvoir à Mme Cardona), Lyonnet (pouvoir à M. Suchet), Mmes Perrin-Gilbert (pouvoir à Mme Tifra), Pesson (pouvoir à M. Sécheresse), MM. Pili (pouvoir à M. Justet), Réale (pouvoir à M. Passi), Serres (pouvoir à M. Roche), Vaté (pouvoir à M. Petit).

Absents non excusés : MM. Daclin, Albrand, Lambert, Nissanian.

Séance publique du 21 novembre 2011**Délibération n° 2011-2605**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Lyon 9°

objet : **Ilôt Intermarché Diebold Marietton - Programme de réalisation des équipements publics (PEP) - Projet urbain partenarial (PUP) - Approbation de la convention de PUP - Lancement des études de maîtrise d'oeuvre et des acquisitions foncières - Individualisation partielle d'autorisation de programme**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 26 octobre 2011, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

La Communauté urbaine de Lyon a engagé la mise en œuvre d'un projet urbain partenarial (PUP) sur l'ilôt Intermarché Diebold Marietton à Lyon 9°, tènement foncier privé appartenant au Groupe Monoprix, que la société NOAHO va acquérir et sur lequel elle souhaite réaliser un programme immobilier.

Le projet immobilier est en adéquation avec les objectifs de développement du secteur et nécessite la réalisation d'équipements publics de desserte des nouvelles constructions (voiries, réseaux et espaces publics) et d'accueil scolaire.

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a mis en place le PUP, nouvel outil de financement des équipements publics, permettant le préfinancement des équipements publics par les propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs. Le PUP permet aux collectivités compétentes de signer une convention avec les propriétaires des terrains concernés par des opérations d'aménagement, les aménageurs ou les constructeurs, fixant le programme des équipements à réaliser et la fraction du coût de ces équipements répondant aux besoins de l'opération donnant lieu à une participation.

Descriptif du programme d'équipements publics (PEP) :

Le PEP établi par la Communauté urbaine, en lien avec les services de la Ville de Lyon, comprend :

- une voie de maillage principale d'une emprise de 19 mètres de large et 220 mètres environ de long et ses réseaux secs et humides. Cette voie permet la desserte principale de 2 lots sur les 3 projetés,

- une voie de maillage privilégiant les modes doux de 11 mètres de large et 110 mètres de long. A terme, outre la circulation en mode doux, cette voie sera susceptible d'accueillir un nouvel accès au groupe scolaire que la Ville de Lyon projette de réaliser de son côté.

Ces 2 voies font l'objet d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme (PLU) approuvé et sont inscrites à la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) de la Communauté urbaine ;

- les besoins en classes supplémentaires, étudiés par les services de la Ville de Lyon, qui s'élèvent à 1,3 classe dans le groupe scolaire Audrey Hepburn.

Descriptif du programme de construction

Le programme immobilier développe 20 943 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) répartis de la manière suivante :

- 18 478 mètres carrés de logements avec 25 % de logements sociaux, dont 4 727 mètres carrés de résidence étudiante,
- 2 465 mètres carrés d'activités et de commerces ciblés sur le sport, les loisirs et le bricolage, avec maintien éventuel du restaurant Mc Donald's présent sur le site.

Ce projet de construction a été conçu pour garantir :

- une répartition équilibrée du programme sur les 3 îlots,
- une organisation spatiale cohérente dans un contexte urbain contraint,
- une continuité avec le tissu urbain ancien,
- une morphologie urbaine et architecturale rythmée et séquencée apportant une diversité,
- l'habitat durable, selon le référentiel de la Communauté urbaine,
- une mixité sociale des occupants et une limitation des logements réservés aux investisseurs non occupants,
- la prise en compte des contraintes de circulation, avec la suppression du service Drive du restaurant Mc Donald's, si celui-ci reste implanté sur le tènement,
- le respect de l'équilibre commercial du quartier.

Ainsi, le projet de convention de PUP entre la Communauté urbaine, la Ville de Lyon et la société NOAHO fixe notamment :

- le montant de la prise en charge du coût des équipements publics par le cocontractant,
- le programme de constructions et ses prescriptions qualitatives attendues ainsi que les conditions de sa réalisation,
- le PEP à réaliser par la Communauté urbaine et la Ville de Lyon en maîtrise d'ouvrage publique, le coût de chaque équipement et le planning prévisionnel de leur réalisation,
- le montant de la prise en charge privée du coût des équipements publics, les délais de paiement ainsi que les modalités de cette participation,
- les modalités de versement de cette participation financière,
- le périmètre concerné par la présente convention.

Le coût global prévisionnel du PEP, avant les études d'avant-projet, s'élève à 2 983 586 € TTC répartis de la manière suivante :

- 2 195 603 € TTC pour la réalisation des voiries et réseaux,
- 118 580 € TTC pour l'éclairage public,
- 185 920 € TTC pour l'extension de l'école,
- 483 483 € TTC pour l'acquisition du terrain d'assiette des voies à créer d'une superficie de 5 500 mètres carrés environ.

La participation financière mise à la charge du promoteur a été calculée sur la base de :

- 75 % du coût des ouvrages de la voie principale, y compris l'éclairage,
- 33 % du coût des ouvrages de la voie privilégiant les modes doux, y compris l'éclairage,
- 85 % du coût des réseaux,
- 100 % du coût d'extension de 1,3 classe.

La participation financière de la société NOAHO s'élève ainsi, forfaitairement, à 1 728 971 € (non assujettie à la TVA), soit 82,5 € par mètre carré construit (hors foncier).

Pour la réalisation des équipements publics d'infrastructure, la Communauté urbaine doit lancer une mission de conception et doit procéder aux acquisitions foncières des assiettes de terrain des futures voies. Le calendrier prévisionnel, inscrit dans les dispositions de la convention de PUP, pour la réalisation des équipements publics, prévoit un démarrage des travaux pour mi 2013.

La participation financière mise à la charge de la Ville de Lyon

Ce projet d'aménagement relève simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrages :

- la Communauté urbaine, au titre de l'aménagement du domaine de voirie et des espaces piétonniers et/ou cyclables des places publiques,

- la Ville de Lyon, au titre de la création d'éclairage public et des équipements scolaires. Ces équipements relevant des compétences de la Commune seront réalisés en maîtrise d'ouvrage directe par la Ville de Lyon.

Le montant prévisionnel de l'ensemble des ouvrages d'éclairages publics à réaliser s'élève à 118 580 € TTC. La participation financière mise à la charge du constructeur s'élève à 65 012 € HT et la charge nette restante de la Ville de Lyon s'élève à 53 568 € TTC, suivant le principe de participation financière du constructeur à hauteur de 75 % du coût des ouvrages de la voie principale, 33 % du coût des ouvrages de la voie privilégiant les modes doux.

Le montant prévisionnel des travaux d'aménagement nécessaires à l'extension du groupe scolaire Audrey Hepburn à réaliser s'élève à 185 920 € TTC. La participation financière mise à la charge du constructeur correspond à 100 % du montant des travaux hors taxes, soit 155 452 €.

La Communauté urbaine reversera à la Ville de Lyon la participation due au titre de ces équipements, soit 220 464 €.

La synthèse des participations financières et de la charge nette pour la Communauté urbaine est la suivante :

Programme des équipements publics du projet urbain partenarial (PUP)	Dépenses (en € TTC)		Recettes (en €) (participations)	
	Communauté urbaine de Lyon	Ville de Lyon	Ville de Lyon Charge nette (en € TTC)	Promoteur (non assujetti à TVA)
1 - Infrastructure				
maîtrise d'œuvre et travaux prévisionnels	2 195 603			1 104 257
éclairage public		118 580	53 568	65 012
2 - Superstructure				
extension de l'école		185 920	30 468	155 452
3 - Foncier	483 483			404 250
<i>sous-total</i>	<i>2 679 086</i>	<i>304 500</i>	<i>84 036</i>	<i>1 728 971</i>
Total	2 983 586		1 813 007	
<i>Charge nette pour la Communauté urbaine</i>	<i>1 170 579</i>			

Le présent rapport a donc pour objet :

- l'approbation de la convention de PUP entre la Communauté urbaine et la société NOAHO,
- l'approbation du PEP d'infrastructure en vue du lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre.

Il est proposé également d'individualiser une autorisation de programme partielle pour un montant de 772 401 € HT, soit 923 792 € TTC correspondant :

- au lancement des missions de maîtrise d'œuvre d'infrastructure et frais de maîtrise d'ouvrage pour un montant de 440 309 € TTC,
- à l'acquisition du foncier pour un montant de 483 483 € TTC,

selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 461 896 € TTC en 2011,
- 461 896 € TTC en 2012 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - la convention de projet urbain partenarial entre la Communauté urbaine et la société NOAHO,
- b) - le programme de réalisation des équipements publics d'infrastructure en vue du lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre.

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

3° - Décide l'individualisation partielle de l'autorisation de programme globale A2 - Réaliser de grands projets structurants, sur l'opération n° 2435 pour un montant total de 923 792 € TTC en dépenses, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 461 896 € TTC en 2011,
- 461 896 € TTC en 2012.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le Président,
pour le Président,

Reçu au contrôle de légalité le : 23 novembre 2011.