

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **24 juin 2013**

Délibération n° 2013-4042

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 8°

objet : Parc Marius Berliet - Projet urbain partenarial (PUP) - Approbation de la convention de PUP et le programme des équipements publics (PEP) - Individualisation partielle d'autorisation de programme

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

Rapporteur : Madame la Conseillère Bargoin

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 14 juin 2013

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 26 juin 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Guillemot, MM. Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mmes Dognin-Sauze, Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Laurent, M. Vesco, Mme Frih, MM. Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, M. Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Brillard, Brolquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mme Chevallier, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagonne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Martinez, Morales, Muet, Nissanian, Ollivier, Mmes Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Serres, Suchet, Terrot, Touraine, Uhlrich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Plazzi), MM. Buna (pouvoir à M. Charles), Charrier (pouvoir à Mme Besson), Crédoz (pouvoir à M. Darne J.), Mme Peytavin (pouvoir à M. Claisse), MM. Rivalta (pouvoir à M. Longueval), Albrand (pouvoir à Mme Ghemri), Mmes Bailly-Maitre (pouvoir à M. Jacquet), Chevassus-Masia (pouvoir à Mme Yéréman), M. Fleury (pouvoir à M. Bousson), Mme Hamdiken-Ledesert (pouvoir à M. Nissanian), MM. Lyonnet (pouvoir à M. Vergiat), Millet (pouvoir à M. Lévêque), Mme Rabatel (pouvoir à M. Kimelfeld), M. Thévenot (pouvoir à M. Petit), Mme Tifra (pouvoir à M. Martinez), MM. Touleron (pouvoir à M. Fournel), Turcas (pouvoir à M. Buffet).

Absents non excusés : M. Barge, Mmes Bab-Hamed, Palleja, M. Thivillier.

Conseil de communauté du 24 juin 2013**Délibération n° 2013-4042**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Lyon 8°

objet : **Parc Marius Berliet - Projet urbain partenarial (PUP) - Approbation de la convention de PUP et le programme des équipements publics (PEP) - Individualisation partielle d'autorisation de programme**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 5 juin 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

La société SOLYCOGIM est propriétaire ou mandataire de différents propriétaires représentant un tènement foncier de 2,7 hectares appelé Parc Marius Berliet, à Lyon 8°. Ce terrain est bordé au nord par la rue Berliet, à l'ouest par la rue Audibert-Lavirotte, au sud par la rue des Hériveaux et à l'est par la rue Saint Agnan. Elle souhaite réaliser sur ce tènement un projet urbain mixte de logements et d'activités d'environ 50 000 mètres carrés de surface de plancher.

Ce projet n'étant actuellement pas compatible avec le plan local d'urbanisme (PLU), la révision simplifiée n° 13 a été introduite par délibération n° 2011-2339 du Conseil du 27 juin 2011. Le projet devra prendre en compte les orientations et objectifs poursuivis par la Communauté urbaine et la Ville de Lyon pour le développement urbain du 8° arrondissement de Lyon et sera réalisé dans le cadre d'un projet urbain partenarial (PUP).

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. Il 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.

Ainsi, le projet de convention de PUP entre la Communauté urbaine et la société SOLYCOGIM fixera le périmètre de l'opération, le programme des constructions, le programme des équipements publics (PEP) à réaliser en régie par la Communauté urbaine, la Ville de Lyon et Electricité réseau distribution France (ERDF), le niveau des participations mis à la charge de la société SOLYCOGIM pour la réalisation des équipements publics, ainsi que les modalités de versement et de cession des emprises des futurs équipements publics.

Le programme des constructions prévoit :

- 40 800 mètres carrés de surface de plancher de logements neufs (600 logements environ) dont 25 % de logements locatifs sociaux (de type prêt locatif à usage social -PLUS- et prêt locatif aidé d'intégration -PLAI-) et 15 % de logements en accession abordable à prix maîtrisés,

- 7 900 mètres carrés de surface de plancher d'activités, réalisés en rez-de-chaussée des constructions le long de la rue Berliet et dans une partie de l'ancienne halle qui sera conservée, et de loisirs réalisés en rez-de-chaussée des constructions de l'îlot 1 dont la relocalisation du bowling actuellement sur site,

- 1 300 mètres carrés de surface de plancher de commerces, réalisés en rez-de-chaussée des constructions le long de la rue Audibert-Lavirotte.

Ce projet urbain répond aux objectifs suivants : renouveler un tissu industriel ancien, poursuivre le développement à l'est de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Berthelot-Epargne, affirmer la continuité urbaine de la Ville, intégrer et renouveler les activités commerciales et économiques, prévoir la possibilité de réaliser des équipements publics de proximité et promouvoir l'histoire du site.

Le PEP prévoit :

- en matière d'équipements publics d'infrastructures, réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine et de la Ville de Lyon :

. une voie nouvelle 1 dans le prolongement de la rue Saint Gervais et une voie nouvelle 2 dans le prolongement de la rue de la Fraternité avec l'aménagement d'un carrefour à feux,

. un élargissement des rues existantes : Audibert-Lavirotte et des Hérideaux, et une requalification des voies périmétrales Berliet et Saint Agnan,

. une placette nouvelle dans le prolongement de la voie nouvelle 2 et desservant le groupe scolaire et la crèche.

La création des voies nouvelles et la requalification des voies périmétrales s'accompagneront des travaux d'éclairage public de la compétence de la Ville de Lyon ainsi que des travaux d'extension de réseaux électriques de la compétence de ERDF ;

- en matière d'équipements publics de superstructures, réalisées sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Lyon :

. la réalisation d'un groupe scolaire de 18 classes comprenant des classes de maternelle et de primaire sur un terrain d'environ 5 000 mètres carrés. Il existait déjà sur cet ancien site industriel un emplacement réservé pour l'implantation d'un groupe scolaire. La Ville de Lyon a souhaité le maintenir sur le site, en le déplaçant à l'angle des rues Saint Agnan et des Hérideaux mieux adapté à son fonctionnement,

. la réalisation d'un établissement d'accueil de jeunes enfants de 48 berceaux d'environ 750 mètres carrés de surface de plancher en rez-de-chaussée de l'îlot 4 avec un jardin attenant de plein pied de 300 mètres carrés.

Le coût global prévisionnel des infrastructures (études et travaux) s'élève à 2 252 000 € HT, soit 2 682 220 € TTC. Le coût hors taxes à considérer s'élève à 2 252 000 € HT, car la participation de la Ville à ERDF n'est pas assujettie à la TVA.

Le coût global prévisionnel des superstructures (études et travaux) s'élève à 3 242 499 € HT, soit 3 878 029 € TTC.

Les acquisitions foncières nécessaires :

- pour réaliser les infrastructures, la Communauté urbaine devra acquérir les emprises foncières correspondant aux emplacements réservés. La société SOLYCOGIM s'engagera au travers du PUP à rétrocéder à la Communauté urbaine les terrains d'assiette des futures voiries libérés et dépollués, d'une superficie de 4 206 mètres carrés environ pour une valeur vénale estimée à 320 000 € HT,

- pour réaliser les superstructures la Ville de Lyon devra acquérir les emprises foncières correspondant aux emplacements réservés. La société SOLYCOGIM s'engagera au travers du PUP à rétrocéder à la Ville de Lyon les terrains d'assiette des futures superstructures libérés et dépollués, d'une superficie de 5 000 mètres carrés environ au prix forfaitaire de 3 320 000 € HT.

La société SOLYCOGIM finance une partie du PEP, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 85 % de participation pour la réalisation des voies nouvelles,

- 50 % de participation pour la requalification des voiries périmétrales,

- 25 % de participation pour la réalisation de la placette nouvelle,

- 3/18 du coût d'un groupe scolaire, correspondant au financement de 3 classes sur 18 réalisées,

- 22/48 du coût (vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) brut de béton) d'un établissement d'accueil de jeunes enfants, correspondant au financement de 22 berceaux sur 48 réalisés,

- 80 % de la quote-part Ville de Lyon pour les réseaux ERDF.

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures (études et travaux) à verser par SOLYCOGIM s'élève à 1 520 850 € (non assujetti à TVA).

Le montant de la participation financière relative aux superstructures (études et travaux) à verser par SOLYCOGIM s'élève à 3 242 499 € (non assujetti à TVA).

Suivant les règles de proportionnalité énoncées ci-dessus, SOLYCOGIM versera au titre du foncier des futures voiries, élargissements de voiries et placette nouvelle (emplacements réservés au PLU) un montant de 223 500 €.

Suivant les règles de proportionnalité énoncées ci-dessus, SOLYCOGIM versera au titre du foncier du futur groupe scolaire (quote-part représentant 3/18 de l'emplacement réservé au PLU) un montant de 553 333 €.

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

Bilan opérationnel PUP Berliet à Lyon 8°	Dépenses (€)		Recettes (€)		
	(en € HT)	(en € TTC)	Participations SOLYCOGIM	Charge nette Communauté urbaine de Lyon	Charge nette Ville de Lyon
infrastructures (<i>travaux et études</i>), sous maîtrise d'ouvrage (MO) de la Communauté urbaine de Lyon, de la Ville et de Electricité réseau distribution France (ERDF)	2 252 000	2 682 220	1 520 850	1 073 720	87 650
<i>aménagement voiries</i>	2 090 000	2 475 720	1 402 000	1 073 720	87 650
<i>éclairage public et réseau ERDF</i>	162 000	206 500	118 850		
superstructures (<i>travaux et études</i>), sous MO de la Ville	3 242 499	3 878 029	3 242 499	0	635 530
<i>groupe scolaire</i>	2 683 333	3 209 266	2 683 333		525 933
<i>équipement petite enfance</i>	559 166	668 763	559 166		109 597

Foncier	873 333	1 044 506	776 833	159 220	108 453
<i>terrains d'assiette des futures voiries, élargissements de voiries et placette nouvelle</i>	320 000	382 720	223 500	159 220	
<i>terrains d'assiette des superstructures (3/18 de l'emprise du groupe scolaire)</i>	553 333	661 786	553 333		108 453
Total	6 367 832	7 604 755	5 540 182	1 232 940	831 633

La présente demande d'individualisation partielle d'autorisation de programme vise :

- en dépenses : à lancer les études de maîtrise d'œuvre en vue de la réalisation des infrastructures, pour un montant total prévisionnel de 347 000 € TTC, et à reverser à la Ville de Lyon la participation constructeur perçue par la Communauté urbaine au titre des travaux d'équipements publics que la Ville de Lyon doit réaliser dans le cadre du PUP, pour un montant total prévisionnel de 3 914 682 € HT,

- en recettes : à percevoir la participation financière du constructeur au titre des études, des travaux et du foncier, perçue pour le compte de la Ville de Lyon pour un montant total prévisionnel de 3 914 682 € HT, et au titre des travaux réalisés par la Communauté urbaine pour un montant total prévisionnel de 1 625 500 € HT ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la convention de projet urbain partenarial entre la Communauté urbaine de Lyon, la société SOLYCOGIM et la Ville de Lyon,

b) - le programme des équipements publics et le lancement de la mission de maîtrise d'œuvre en vue de la réalisation des infrastructures, pour un montant de 347 000 € TTC.

2° - **Autorise** monsieur le Président à signer ladite convention de projet urbain partenarial.

3° - **Décide** l'individualisation partielle de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, sur l'opération n° OP06O2857, pour un montant de 4 261 682 € en dépenses et de 5 540 182 € en recettes à la charge du budget principal, répartie selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- pour les dépenses :

- . 361 682 € en 2013,
- . 1 150 000 € en 2014,
- . 1 450 000 € en 2015,
- . 1 300 000 € en 2016 ;

- pour les recettes :

- . 314 682 € en 2013,
- . 1 417 500 € en 2014,
- . 1 908 000 € en 2015,
- . 1 900 000 € en 2016.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 26 juin 2013.