REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU RHÔNE

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **24 juin 2013**

Délibération n° 2013-4041

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 7°

objet : 75, rue de Gerland - Projet urbain partenarial (PUP) - Approbation de la convention et du programme de réalisation des équipements publics (PEP) - Lancement des études de maîtrise d'oeuvre - Individualisation partielle d'autorisation de programme

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

Rapporteur : Monsieur le Conseiller David

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, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mme Chevallier, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, 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 Yérémian.

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 Yérémian), 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° 2013-4041

commission principale :	urbanisme
commune (s) :	Lyon 7°
objet :	**75, rue de Gerland - Projet urbain partenarial (PUP) - Approbation de la convention et du programme de réalisation des équipements publics (PEP) - Lancement des études de maîtrise d'oeuvre - 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 Gécina est propriétaire d'un tènement foncier de 2,7 hectares situé 75, rue de Gerland à Lyon 7°. Ce terrain est bordé par les rues de Gerland à l'ouest, Croix-Barret au sud et Massimi à l'est. Cette parcelle est grevée de plusieurs emplacements réservés (ER) destinés à compléter le maillage de la frange "est" de la rue de Gerland.

Sur ce site, la société Gécina souhaite réaliser un projet urbain mixte d'activités et de logements d'environ 55 000 mètres carrés de surface de plancher (SP). Pour mener à bien cette opération, elle a confié une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée à la société D2P.

En considération du projet porté par Gécina qui garantit le respect des politiques publiques définies à l'échelle du quartier de Gerland en termes de mixité urbaine, de qualité architecturale et environnementale, la Communauté urbaine de Lyon et la Ville de Lyon ont accepté de programmer des travaux d'infrastructures qui répondent aux besoins de l'opération.

Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'un projet urbain partenarial (PUP), à passer entre la Communauté urbaine de Lyon et la société Gécina, en présence de la Ville de Lyon. Cette convention fixe le périmètre de l'opération, le programme de construction et des équipements publics ainsi que le niveau de participation mis à la charge de la société Gécina.

Objectifs du projet

Cette opération d'aménagement répond aux objectifs suivants :

- favoriser la reconversion d'une ancienne friche industrielle en conservant quelques éléments bâtis et la mémoire du site,
- permettre le développement d'une offre de logements, de bureaux et d'immobilier dédié à l'accueil de petites et moyennes entreprises/petites et moyennes industries (PME/PMI),
- assurer une bonne desserte de ce nouveau quartier et poursuivre le maillage viaire de cette frange est de la rue de Gerland,
- poursuivre la constitution d'un axe est-ouest structurant à travers l'élargissement de la rue Croix Barret.

Programme des constructions

La société Gécina développera un programme immobilier mixte d'activités et de logements d'environ 55 000 mètres carrés de SP :

- 20 100 mètres carrés de SP de logements neufs (245 logements environ) dont 35 % de logements sociaux (25 % de type PLUS et PLAI et 10 % en accession sociale réglementée),

- 26 350 mètres carrés de SP de bureaux dont une partie sera dédiée à la réalisation d'une crèche privée et d'un programme intermédiaire de bureaux pour répondre à une demande spécifique (type hôtel, pépinière d'entreprise ou autres),

- 1 550 mètres carrés de SP de commerces,

- 7 000 mètres carrés de SP d'activités seront affectés à l'ancienne halle à conserver.

Programme des équipements publics (PEP)

Dans son projet, la société Gécina a pris en considération la programmation des voiries publiques qui seront réalisées en régie directe par la Communauté urbaine pour assurer la desserte du nouveau quartier, à savoir :

- la création d'une voirie dans le prolongement de la rue Ravier (emplacement réservé n° 17), d'une emprise de 14 mètres et d'une longueur de 172 mètres, qui permettra d'améliorer la desserte du nouveau quartier en reliant la rue de Gerland à la rue Paul Massimi,

- la création d'une voirie dans le prolongement de la rue Pierre Bourdeix (emplacement réservé n° 86), d'une emprise de 16 mètres et d'une longueur de 160 mètres, qui participera à la réalisation d'un axe de desserte secondaire à l'échelle du quartier et permettra de desservir le cœur du projet.

Les profils de ces voiries seront cohérents avec les principes d'aménagement retenus pour le développement du secteur. Ces voiries nouvelles accueilleront de nouveaux réseaux (assainissement, ouvrages d'infiltration, eau potable et télécommunication).

- l'élargissement de la rue Croix Barret destiné à renforcer le maillage est/ouest du quartier de Gerland depuis les quais du Rhône jusqu'au 8° arrondissement, *via* le pont de la Croix Barret. (emplacement réservé n° 99). L'emprise actuelle de la voie est de 13 mètres. L'objectif est de l'élargir à 30 mètres de manière à créer un espace dédié aux modes doux. Un espace vert d'agrément sera également aménagé dans la continuité de ceux réalisés rue Madeleine Fourcade. Ces espaces pourront accueillir des ouvrages d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales.

La création des voiries nouvelles et l'élargissement de la rue Croix Barret s'accompagneront des travaux d'éclairage public et d'espaces verts dont la conception et la réalisation relèvent de la compétence de la ville de Lyon ainsi que des travaux d'extension de réseaux électriques de la compétence d'ERDF.

En complément, des travaux de requalification partiels des voiries existantes sur le pourtour de l'opération (rues de Gerland, Paul Massimi et Croix Barret) sont nécessaires pour assurer l'insertion des nouvelles constructions dans son environnement immédiat.

Le coût prévisionnel des équipements publics

Le coût global prévisionnel du programme des équipements publics (hors foncier) s'élèvent à 3 141 924 € HT, soit 3 757 741 € TTC, qui se décomposent comme suit :

- 418 205 € TTC pour les études de maîtrise d'oeuvre,

- 2 886 782 € TTC pour les travaux d'infrastructures sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine Lyon,

- 452 752 € TTC pour les travaux d'espaces verts et d'éclairage public sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Lyon.

Le coût prévisionnel des travaux d'extension du réseau électrique, sous la maîtrise d'ouvrage d'ERDF, s'élève à 573 602 € TTC.

Pour réaliser ces travaux, la société Gécina doit remettre à la Communauté urbaine les emprises foncières correspondant aux emplacements réservés dont 7 022 mètres carrés situés sur la parcelle cadastrée BM1, propriété de la société Gécina, et 583 mètres carrés située sur la parcelle BM 71, propriété de la SCI 4A. A ce titre, la société Gécina doit engager des pourparlers avec la SCI 4A pour acquérir la totalité de la parcelle BM 71. La société Gécina s'engage au travers du PUP à rétrocéder à la Communauté urbaine les terrains d'assiette des futures voiries libérées et dépolluées. La valeur vénale de ces emprises est estimée à 1 087 515 € HT, soit 1 308 168 € TTC.

Bilan prévisionnel de l'opération

Programme des équipements publics	Dépenses		Recettes				
	Montant HT	Montant TTC	Participations Gécina	Participation Ville de Lyon	Charge nette Communauté urbaine de Lyon	Charge nette Ville de Lyon	Charge nette ERDF
voiries	2 763 368	3 304 988	2 062 695		1 242 293		
espaces verts	224 640	268 669	112 320			156 350	
éclairage public	153 916	184 083	112 534		1 242 293	71 549	
Sous-total infrastructures sous maîtrise d'ouvrage Communauté urbaine et Ville de Lyon (études et travaux)	3 141 924	3 757 741	2 287 549		1 242 293	227 899	
infrastructures sous maîtrise d'ouvrage ERDF	479 600	573 602	230 200	57 560			285 842
Sous-total infrastructures sous maîtrise d'ouvrage ERDF	479 600	573 602	230 200	57 560			285 842
frais de notaire		7 500					
acquisitions foncières	1 087 515	1 300 668	779 750		528 418		
Sous-total emprises de voiries	1 087 515	1 308 168	779 750		528 418		
Total détaillé	**4 709 039**	**5 639 511**	**3 297 499**	**57 560**	**1 770 711**	**227 899**	**285 842**
Total	**5 639 511**		**5 639 511**				

La société Gécina apportera 2 types de participations : une participation financière (études et travaux) et une participation en apport de foncier.

L'usage des équipements dépassant les besoins propres de l'opération, le niveau de participation mis à la charge de la société Gécina a été calculé sur la base d'un taux de :

- 80 % du coût des travaux de reprise sur voiries existantes situées au droit de l'opération (rues de Gerland et Massimi),
- 80 % du coût des travaux pour la réalisation des voiries nouvelles (rues Ravier et Bourdeix),
- 60 % du coût des travaux de reprise sur voirie existant et la réalisation d'une voie mode doux pour l'élargissement de la rue Croix Barret,
- 50 % du coût des travaux d'espaces verts pour l'élargissement de la rue Croix Barret,
- 40 % du coût des travaux d'éclairage public rue Croix Barret,
- 80 % de la quote-part Ville de Lyon pour l'extension du réseau ERDF.

Le montant de la contribution financière à verser par Gécina à la Communauté urbaine, au titre de la réalisation des équipements publics (études et travaux), s'élève à 2 287 549 € (valeur 2013 - montant non assujetti à TVA).

Le montant de la contribution financière à verser par Gécina à la Ville de Lyon au titre de l'extension du réseau ERDF s'élève à 230 200 € (valeur 2013 - montant non assujetti à TVA).

La cession des emprises foncières fait également partie intégrante de la participation mise à la charge de la société Gécina pour le financement des équipements publics. Suivant les règles de proportionnalité énoncées ci-dessus, la société Gécina apportera en paiement à la Communauté urbaine les emprises foncières nécessaires à la réalisation des équipements publics (emplacements réservés au plan local d'urbanisme -PLU-) pour un montant de 779 750 €.

Le montant total de la participation supportée par la société Gécina s'élève à 3 297 499 €.

Modalités de versement des participations à la Ville de Lyon

Le montant prévisionnel de l'ensemble des ouvrages d'éclairage publics à réaliser s'élève à 153 916 € HT, soit 184 083 € TTC. Suivant les règles de proportionnalités énoncées précédemment, la participation financière mise à la charge de la société Gécina s'élève à 112 534 € HT (montant non assujetti à TVA).

Le montant prévisionnel de l'ensemble des ouvrages d'espaces verts à réaliser s'élève à 224 640 € HT, soit 268 669 € TTC. Suivant les règles de proportionnalités énoncées précédemment, la participation financière mise à la charge de la société Gécina s'élève à 112 320 € HT (montant non assujetti à TVA).

La Communauté urbaine reversera à la Ville de Lyon la participation due au titre de ces équipements, soit 224 854 € (montant non assujetti à TVA).

La participation due au titre des travaux d'extension des réseaux ERDF sera versée directement par la société Gécina à la Ville de Lyon, une fois les travaux réalisés.

Le planning prévisionnel de réalisation des équipements publics est le suivant :

- désignation d'un maître d'oeuvre :	1er trimestre 2014,
- demande d'autorisation de programme travaux/acquisitions foncières :	4° trimestre 2014,
- rendu des études techniques :	1er semestre 2015,
- enquête publique :	fin 2014/début 2015,
- démarrage des travaux provisoires :	2° semestre 2015,
- livraisons des équipements publics :	à partir de 2018 en fonction de l'avancement ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la convention de projet urbain partenarial entre la Communauté urbaine de Lyon et la société Gécina dans le cadre du projet d'aménagement du 75, rue de Gerland à Lyon 7°,

b) - le programme de réalisation des équipements publics d'infrastructure et le lancement de la consultation de maîtrise d'oeuvre en vue de la réalisation des équipements publics.

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

3° - Décide l'individualisation partielle de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, pour un montant de 418 205 € TTC en dépenses et de 2 287 549 € en recettes à la charge du budget principal, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- pour les dépenses :

- 184 845 € en 2014,
- 33 480 € en 2015,
- 21 480 € en 2016,
- 10 000 € en 2017,
- 47 000 € en 2018,

- 50 000 € en 2019,
- 71 400 € en 2020 ;

- pour les recettes :

- 114 377 € en 2013,
- 411 759 € en 2015,
- 800 642 € en 2018,
- 960 771 € en 2020,

sur l'opération n° 0P06O2856.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 26 juin 2013.