



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

(Direction des Assemblées)

2019/5292

Lyon 7e - Pup Duvivier Cronstadt - Approbation d'une convention de Projet urbain
partenarial entre la Société Lyon Duvivier 1, la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon

Direction de l'Aménagement Urbain

Rapporteur : M. LE FAOU Michel

SEANCE DU 19 DÉCEMBRE 2019

COMPTE RENDU AFFICHE LE : 20 DECEMBRE 2019

DATE DE CONVOCATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 10 DECEMBRE 2019

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX EN EXERCICE AU JOUR DE LA
SEANCE : 73

RECU AU CONTRÔLE DE LEGALITE LE : 23 DECEMBRE 2019
DELIBERATION AFFICHEE LE : 27 DECEMBRE 2019

PRESIDENT : M. COLLOMB Gérard

SECRETAIRE ELU : Mme HAJRI Mina

PRESENTS : M. COLLOMB, M. KEPENEKIAN, Mme DOGNIN-SAUZE, M. BRUMM, Mme AIT MATEN, M. SECHERESSE, Mme GAY, M. CORAZZOL, Mme BOUZERDA, M. GRABER, Mme CONDEMINÉ, M. GIORDANO, Mme REYNAUD, M. CLAISSE, Mme RIVOIRE, M. DURAND, Mme RABATEL, M. LE FAOU, Mme BESSON, M. CUCHERAT, M. LEVY, M. DAVID, Mme NACHURY, Mme CROIZIER, M. BLACHE, M. LAFOND, Mme ROUX de BEZIEUX, Mme SERVIEN, Mme BLEY, Mme CHEVALLIER, M. MALESKI, M. KISMOUNE, Mme BRUGNERA, Mme PICOT, M. BRAILLARD, Mme BERRA, M. BERAT, M. TOURAINE, M. COULON, Mme FONDEUR, Mme BURILLON, M. PELAEZ, Mme HOBERT, Mme FAURIE-GAUTHIER, M. RUDIGOZ, M. JULIEN-LAFERRIERE, Mme HAJRI, Mme SANGOUARD, M. HAVARD, M. TETE, Mme PALOMINO, M. GEOURJON, Mme TAZDAIT, M. GUILLAND, Mme de LAVERNEE, M. ROYER, M. BROLIQUIER, Mme BAUGUIL, M. HAMELIN, Mme GRANJON, M. REMY, Mme MADELEINE, Mme BAUME

ABSENTS EXCUSES ET DEPÔTS DE POUVOIRS : Mme FRIH (pouvoir à Mme AIT MATEN), Mme BALAS (pouvoir à Mme NACHURY), M. PHILIP, Mme ROLLAND-VANNINI (pouvoir à M. LEVY), Mme MANOUKIAN (pouvoir à Mme RABATEL), Mme PERRIN-GILBERT (pouvoir à Mme GRANJON), M. BERNARD (pouvoir à M. COULON), M. BOUDOT

ABSENTS NON EXCUSES : Mme LEVY, M. KIMELFELD

2019/5292 - LYON 7E - PUP DUVIVIER CRONSTADT - APPROBATION
D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
ENTRE LA SOCIETE LYON DUVIVIER 1, LA METROPOLE
DE LYON ET LA VILLE DE LYON (DIRECTION DE
L'AMÉNAGEMENT URBAIN)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 13 décembre 2019 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

1. Rappel du contexte :

L'ilot dit « Duvivier » est un tènement d'environ 4,7 ha environ situé dans le 7^{ème} arrondissement le long des voies ferrées. Il est délimité par l'avenue Berthelot, la route de Vienne, la rue Duvivier et la rue de Cronstadt. Il s'agit d'un site stratégique composé de fonciers mutables localisé à proximité immédiate du Parc Blandan et d'une station de tramway (T2). Il est desservi par une voie en impasse, l'impasse des Chalets.

Ce secteur stratégique a fait l'objet d'une réflexion urbaine globale dont le développement s'inscrit dans le PLU-H (OAP dédiée). A l'horizon 2023, le programme prévisionnel de construction est estimé à environ 41 600 mètres carrés de surface de plancher (SDP) dont 20 050 mètres carrés de SDP logements et 21 550 mètres carrés de SDP d'activités économiques (dont une part dédiée à l'activité artisanale).

Aujourd'hui, le site est maîtrisé par plusieurs propriétaires fonciers dont plusieurs opérateurs et par la Ville de Lyon. Ce secteur est inclus dans un Projet urbain partenarial (PUP) élargi ayant fait l'objet de deux délibérations du Conseil municipal approuvant deux premières conventions de PUP :

- une première avec la co-indivision constituée de la société Duval Développement et de la société Vilogia pour une opération mixte de 23 800 m² (délibération n° 2017 - 2993 du 29 mai 2017),
- une seconde avec la SCI Berthelot (Eiffage) pour une opération de logements sur un tènement de 5 657 m² situé entre la rue Berthelot, l'impasse des Chalets et la future voie verte (délibération n° 2019 - 4844 du 1^{er} juillet 2019).

2. Programme de construction de la société Lyon Duvivier 1 (Patriarca) :

À l'intérieur du périmètre de PUP élargi, la Société Lyon Duvivier 1 est propriétaire d'un tènement foncier de 5 016 mètres carrés, situés à Lyon 7^{ème}, au 23 - 25 de la rue Paul Duvivier.

La société Lyon Duvivier_1 projette de réaliser, en 1 seule tranche, un ensemble immobilier d'environ 6 480 m² mètres carrés de surface de plancher (SDP), dont :

- 20,31 %, soit environ 1317 mètres carrés de socles en RDC dédiés à de l'activité (commerce de gros, activités artisanales, industrie),
- 79,69 %, soit environ 5163 mètres carrés de locaux tertiaires (R+1 à R+5).

3. Le Projet Urbain Partenarial et son programme d'équipements publics :

a. Le Projet urbain partenarial

Le projet nécessite la réalisation de plusieurs équipements publics destinés à répondre aux besoins de ses futurs occupants.

Le PLU-H prévoit plusieurs emplacements réservés pour accompagner le développement de ce secteur. Il s'agit de :

- deux emplacements réservés au bénéfice de la Métropole de Lyon pour la réalisation des voiries identifiées « Voie nouvelle 1 » et « Voie nouvelle 2 »,
- deux emplacements réservés au bénéfice de la Métropole de Lyon pour la création d'une voie nouvelle sur l'emprise de la voie privée actuelle dit « Impasse des Chalets » et de l'espace public au droit du groupe scolaire,
- un emplacement réservé au bénéfice de la Métropole de Lyon pour la création d'une voie verte qui nécessite plusieurs acquisitions par la Métropole de Lyon,
- un emplacement réservé au bénéfice de la Ville de Lyon pour la réalisation d'un groupe scolaire de 19 classes.

A noter qu'un équipement petite enfance sera réalisé au sein d'un bâtiment développé sur le lot F & G dans l'opération réalisée par la co-indivision Duval Développement – Vilogia qui fera l'objet d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) au profit de la Ville de Lyon (vente d'une surface brute clos / couvert, fluides en attente, à aménager) et dont les aménagements intérieurs et extérieurs seront réalisés par la Ville de Lyon, une fois propriétaire du lot.

En conséquence, et puisque les équipements publics identifiés sont destinés à répondre en partie aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier, la Métropole de Lyon a décidé d'instituer un périmètre élargi de participation conformément l'article L332-11-3 II du code de l'urbanisme prenant donc la forme d'un PUP (Projet Urbain Partenarial) élargi. La société Lyon Duvivier 1 accepte de participer au financement des équipements publics.

La Ville de Lyon intervient à la convention de PUP en qualité de maître d'ouvrage des équipements communaux nécessités par le projet immobilier et bénéficiaire des participations destinées à financer ces équipements communaux ainsi que la part publique des raccordements électriques due par la Ville de Lyon à Enedis.

b. Le programme des équipements publics (PEP)

Les équipements d'infrastructure et de superstructure relevant de la maîtrise d'ouvrage de la Métropole de Lyon et de la Ville de Lyon rendus nécessaires par le présent projet sont détaillés ci-après :

- Équipements d'infrastructure Métropole de Lyon et Ville de Lyon :
 - une voie nouvelle n° 1 et les réseaux associés (assainissement, eau potable, éclairage public, Rmt, eau pluviale notamment) reliant la route de Vienne à la rue Paul Duvivier,
 - une voie nouvelle n° 2 et les réseaux associés (assainissement, eau potable, éclairage public, Rmt, eau pluviale notamment) reliant la voie nouvelle n° 1 à la rue de Cronstadt,
 - la création d'une voirie publique sur l'emprise de l'actuelle impasse des Chalets et les réseaux associés (notamment la création d'un réseau d'eau usée) reliant la voie nouvelle n° 1 et l'avenue Berthelot,
 - la création d'un espace public au droit du groupe scolaire et les réseaux associés situé à l'intersection des deux voiries nouvelles et de l'impasse des Chalets d'une surface estimée à 350 m². Cet espace public en partie circulaire servira de parvis au futur groupe scolaire. La création de cet espace nécessite l'acquisition d'une maison d'une surface habitable d'environ 200 m² (loi Carrez) située sur la parcelle BK 188 de 149 m² environ. Le coût d'acquisition, de démolition et de désamiantage est estimé à 691 183 €HT, soit 829 420 €TTC (hors frais de notaire),
 - la réalisation d'une voie verte d'une surface estimée à 900 m² environ qui permettra de faire la liaison piétons et cycles (et autres modes actifs) entre l'avenue Berthelot et la rue Paul Duvivier,
 - la requalification des rues périmétrales (rue Paul Duvivier, rue de Cronstadt, route de Vienne et avenue Berthelot). Il s'agit d'une requalification légère en surface comprenant une partie de la chaussée, des trottoirs et des intersections et d'une reprise des réseaux existants (notamment l'eau potable).
- Équipements de superstructure Ville de Lyon :
 - la réalisation d'un groupe scolaire de 19 classes de maternelle et de primaire à construire sur la parcelle BK186 d'une surface d'environ 4 200 m² et appartenant à la Ville de Lyon.
 - la réalisation d'un établissement d'accueil de jeunes enfants de 36 berceaux correspondant à environ 550 m² de surface de plancher en rez-de-chaussée d'un bâtiment avec un jardin extérieur clôturé de plain-pied d'environ 250 m².

c. Le coût global des équipements publics

Le coût global prévisionnel du PEP à l'échelle du périmètre du PUP élargi s'élève désormais à 7 525 782 €HT, soit 9 030 939 €TTC, répartis comme suit :

- 2 851 299 €HT, soit 3 421 559 €TTC, pour les infrastructures (études et travaux),

- 2 454 300 €HT, soit 2 945 160 €TTC, pour les superstructures (études et travaux),
- 2 055 183 €HT, soit 2 466 220 €TTC, pour les acquisitions foncières (infrastructures et superstructures) qui comprennent l'acquisition des emprises des futures voiries et de l'espace public au droit du groupe scolaire par la Métropole de Lyon, ainsi que l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) par la Ville de Lyon d'un volume au sein d'une nouvelle construction pour la réalisation d'une crèche publique,
- 165 000 €HT, soit 198 000 €TTC, pour l'extension du réseau électrique.

Les aménagements de voirie s'accompagneront des travaux d'espaces verts, d'éclairage public et de vidéosurveillance de la compétence de la Ville de Lyon, ainsi que des travaux d'extension de réseaux électriques de la compétence d'ENEDIS.

4. Participations de la société Lyon Duvivier 1 et planning prévisionnel :

La nécessité des équipements publics réalisés excédant les besoins de l'opération, la société Lyon Duvivier 1 financera une partie du programme d'équipements publics, dans les proportions suivantes :

- 10 % du coût prévisionnel HT de 1 280 858 €HT, soit une participation de 128 086 €HT pour la réalisation de la voie nouvelle n°1 (foncier inclus); le montant prévisionnel total de participation dans le cadre du PUP élargi est de 70 %,
- 5 % du coût prévisionnel HT de 445 964 €HT soit une participation de 22 298 €HT pour la voie nouvelle n° 2 (foncier inclus); le montant prévisionnel total de participation dans le cadre du PUP élargi est de 60 %,
- 5 % du coût prévisionnel HT de 801 366 €HT, soit une participation de 40 068 €HT pour la réalisation de l'espace public (placette publique) au droit du groupe scolaire (foncier inclus); le montant prévisionnel total de participation dans le cadre du PUP élargi est de 50 %,
- 40 % du coût prévisionnel HT de 301 249 €HT, soit une participation de 120 500 €HT pour la réalisation de la voie verte Duvivier-Berthelot; le montant prévisionnel total de participation dans le cadre du PUP élargi est de 80%,
- 25,6 % du coût prévisionnel HT de 473 594 €HT, soit une participation de 121 258 €HT pour la réalisation des travaux de requalification de la rue Duvivier; le montant prévisionnel total de dans le cadre du PUP élargi est de 64,5 %,
- 6,58 % du coût prévisionnel HT de 177 881 €HT, soit une participation de 11 719 €HT pour la réalisation des travaux de requalification de la rue de Cronstadt; le montant prévisionnel total de participation dans le cadre du PUP élargi est de 42,5 %,
- 7,2 % du coût prévisionnel HT de 177 881 €HT, soit une participation de 12 829 €HT pour la réalisation des travaux de requalification de la Route de Vienne; le montant prévisionnel total de participation dans le cadre du PUP élargi est de 37 %,

- 20% de la quote-part du montant TTC financée par la Ville soit 198 000 € TTC pour les réseaux ENEDIS soit une participation de 39 600 € TTC (montant de base de 33 000 € incluant une TVA à 20 % soit 6 600 €).

Le montant de base total de la participation financière de la société Lyon Duvivier 1 s'élève ainsi, à 496 358 € valeur novembre 2019 (non assujettis à la TVA), hors actualisations et indexations. La participation de l'opérateur aux équipements Ville de Lyon est de 93 280 € se répartissant comme suit :

- Eclairage public : 21 500 €
- Espaces verts : 26 125 €
- Vidéo protection : 1 175 €
- Maîtrise d'œuvre : 4 881 €
- Enedis : 39 600 €

Le programme de la société Lyon Duvivier ne comportant que de l'activité économique, le porteur du projet ne sera pas appelé à contribuer au financement du groupe scolaire et de l'équipement petite enfance.

Le montant total des participations à percevoir par la Ville de Lyon sur l'ensemble des Projets Urbains Partenariaux relatives au site Duvivier-Cronstadt à Lyon est de 3 135 118 euros.

Il est proposé d'approuver et d'autoriser M. le Maire à signer, la convention de Projet Urbain Partenarial relative au site Duvivier-Cronstadt à Lyon 7° entre la Ville de Lyon, la Métropole de Lyon et la société Lyon Duvivier 1.

5. Convention de maîtrise d'ouvrage unique :

Pour mémoire, il est rappelé qu'une Convention de Maîtrise d'Ouvrage Unique (CMOU) a été signée entre la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon. Elle précise les modalités d'intervention de la Métropole de Lyon en tant que maître d'ouvrage unique de l'opération et les modalités de répartition financière entre la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon.

La participation totale de la Ville de Lyon, correspondant au coût des ouvrages destinés à lui être remis dans le cadre de la CMOU, est estimée à 573 012 € TTC, se répartissant ainsi :

- Eclairage urbain : 266 880 € TTC,
- Espaces verts : 237 240 € TTC,
- Vidéo-protection : 16 800 € TTC,
- Etudes : 52 092 € TTC.

Vu les articles L 332-11-3 et 4 du Code de l'urbanisme ;

Vu les délibérations n° 2017 - 2993 du 29 mai 2017 et n° 2019 - 4844 du 1^{er} juillet 2019 ;

Vu ladite convention et ses annexes ;

Vu l'avis du Conseil du 7^e arrondissement ;

Où l'avis de la commission urbanisme - logement - cadre de vie - environnement - politique de la ville - déplacements - sécurité - voirie ;

DELIBERE

- 1- La convention de Projet Urbain Partenarial susvisée, établie entre la Ville de Lyon, la Métropole de Lyon et la société Lyon Duvivier 1, relative au site Duvivier-Cronstadt à Lyon 7^e, est approuvée.
- 2- M. le Maire est autorisé à signer ladite convention.
- 3- Les recettes escomptées, soit 3 135 118 € au total, seront rattachées à chaque opération, natures 1348, fonctions 814, 821 et 823.
- 4- Pour la mise en œuvre de cette opération, M. le Maire est autorisé à solliciter toutes participations financières potentielles, en particulier toutes subventions y compris le FEDER, le FSE ou tout autre fonds européen, auprès des partenaires concernés. A cet effet, il signera tout document afférent à l'attribution et à l'encaissement des recettes.
- 5- Les autres dépenses résultant des équipements à réaliser dans le cadre de la convention de Projet Urbain Partenarial feront l'objet de délibérations spécifiques ultérieures et seront financées à partir des crédits de paiement inscrits ou à inscrire au budget de la Ville de Lyon dans le cadre de la programmation pluriannuelle des investissements.

(Et ont signé les membres présents)

Pour extrait conforme,

Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

Michel LE FAOU