



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **10 avril 2017**

Délibération n° 2017-1920

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 8°

objet : Site Saint Vincent de Paul - Approbation de la convention de projet urbain partenarial (PUP), du programme des équipements publics (PEP), de la convention de maîtrise d'ouvrage unique (CMOU) avec la Ville de Lyon - Individualisation partielle d'autorisation de programme

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Le Faou

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 21 mars 2017

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 12 avril 2017

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Guillemot, M. Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mmes Piantoni, Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, MM. Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Broliquier, Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, Chabrier, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Fenech, Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliot, Gandolfi, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, Mme Geoffroy, MM. Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Gouverneyre, Grivel, Guillard, Guimet, Hamelin, Havard, Hémon, Mme Hobert, MM. Huguet, Jacquet, Mme Jannot, MM. Jeandin, Kabalo, Lavache, Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mmes Panassier, Peillon, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Picard, Pietka, M. Pillon, Mmes Poulain, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roche, Roustan, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vial, Vincendet.

Absents excusés : MM. Galliano (pouvoir à M. Abadie), Passi, Vesco (pouvoir à M. Bernard), Aggoun, Mme Berra (pouvoir à Mme Maurice), M. Bravo (pouvoir à Mme Ghemri), Mmes Iehl (pouvoir à M. Hémon), Peytavin (pouvoir à M. Millet), MM. Piegay (pouvoir à Mme Poulain), Veron (pouvoir à M. David).

Conseil du 10 avril 2017
Délibération n° 2017-1920

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Lyon 8°

objet : **Site Saint Vincent de Paul - Approbation de la convention de projet urbain partenarial (PUP), du programme des équipements publics (PEP), de la convention de maîtrise d'ouvrage unique (CMOU) avec la Ville de Lyon - Individualisation partielle d'autorisation de programme**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 15 mars 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération Lyon 8° - projet urbain partenarial (PUP) Saint Vincent de Paul fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2015-2020 votée par le Conseil métropolitain le 6 juillet 2015.

La clinique Saint Vincent de Paul occupe actuellement un terrain d'environ 3,8 hectares situé route de Vienne. Pour des raisons de développement de son activité et de vétusté de ses locaux, la clinique va être délocalisée.

Les objectifs du projet de reconversion du site de la clinique Saint Vincent de Paul sont les suivants :

- développer le secteur en créant un ensemble cohérent composé de nouveaux îlots résidentiels participant à la qualité de vie du quartier,
- proposer une ville durable alliant mixité, qualité, confort des habitants et des usagers tout en veillant à relier le projet au tissu urbain environnant, notamment par les espaces verts,
- renforcer un caractère de mixité des fonctions avec, notamment, l'implantation d'un établissement d'accueil des jeunes enfants,
- promouvoir l'histoire du site en tenant compte de ses qualités paysagères et de son passé,
- favoriser l'innovation et la créativité dans les modes d'habiter et de vivre en ville dense et durable.

I - Contexte

La société Vinci va se rendre propriétaire du tènement foncier situé entre la route de Vienne et la rue de Montagny, au cœur du quartier Grand Trou - Moulin à Vent, dans le 8° arrondissement de Lyon. Ce tènement est actuellement occupé par la clinique Saint Vincent de Paul et prochainement libéré à l'occasion de son déplacement dans l'enceinte du Vinatier.

La reconversion du site a fait l'objet de la modification n° 10 du plan local d'urbanisme (PLU).

Sur ce tènement, la société Vinci souhaite réaliser un programme d'environ 39 790 mètres carrés de surface de plancher (SDP) composé principalement de logements.

Ce projet implique la réalisation, par la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon, d'équipements publics nécessaires à la desserte de l'opération ainsi que des équipements scolaires et d'accueil de petite enfance.

Ces équipements étant réalisés pour répondre aux besoins de l'opération, d'une part, et considérant le projet porté par la société Vinci qui garantit le respect des politiques publiques définies à l'échelle du quartier Grand Trou en termes de mixité, de qualités architecturales et environnementales, d'autre part, la Métropole, la société Vinci Immobilier et la Ville de Lyon ont décidé de conclure une convention de PUP, conformément aux articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme.

Cette convention fixe le périmètre de l'opération, le programme des constructions, le programme des équipements publics (PEP) à réaliser par la Métropole, la Ville de Lyon et la société Enedis, le niveau des participations mis à la charge de la société Vinci pour la réalisation des équipements publics ainsi que les modalités de versement des participations et de cession des emprises des futurs équipements publics. La Ville de Lyon sera signataire en qualité de bénéficiaire des participations destinées à financer des équipements communaux et la part publique des raccordements.

II - Le programme des constructions

La société Vinci Immobilier projette de réaliser un ensemble immobilier d'environ 39 790 mètres carrés de SDP, comprenant environ 687 logements ainsi que des locaux communs, des services partagés par les résidents et une crèche. La programmation se décline de la façon suivante :

- 25 % de logements locatifs sociaux de type prêt locatif à usage social (PLUS)/prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), soit 150 logements (environ 9 773 mètres carrés SDP),
- 7 % de logements locatifs étudiants sociaux de type prêt locatif social (PLS), réalisés en démembrement de propriété, soit 88 logements (environ 2 759 mètres carrés SDP),
- 6 % de logements intermédiaires, soit 41 logements (environ 2 409 mètres carrés SDP),
- 4 % de logements en accession libre dont le prix sera plafonné à 4 100 € TTC par mètre carré de surface habitable (SHAB) hors stationnement, soit 26 logements (environ 1 560 mètres carrés SDP),
- 58 % de logements en accession libre, soit 382 logements (environ 22 589 mètres carrés SDP dont une résidence personnes âgées de 107 chambres - environ 6 206 mètres carrés SDP),
- 700 mètres carrés SDP d'équipement de petite enfance.

III - Le programme des équipements publics (PEP)

Le PEP comporte des équipements en infrastructure et en superstructure.

Les équipements d'infrastructure suivants seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole :

- la création d'une voie nouvelle, d'une emprise de 15 mètres de largeur, permettra de desservir les nouveaux programmes en reliant la route de Vienne à la rue de Montagny,
- l'élargissement à 12 mètres de la rue de Montagny permettra d'améliorer la desserte du secteur pour les différents modes de déplacements et plus particulièrement pour les modes doux.

Les aménagements de voirie s'accompagneront des travaux d'extension de réseaux électriques dont la conception et la réalisation relèvent de la compétence d'Enedis.

Les équipements publics de superstructures seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Lyon et la société Vinci versera, au titre des besoins générés par son projet, des participations pour la réalisation de :

- 4,2 classes de maternelle et de primaire dans un groupe scolaire dont la construction est prévue sur la place Julien Duret,
- 11 places dans un établissement d'accueil de petite enfance.

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

Le coût global prévisionnel du PEP des infrastructures (études et travaux) s'élève à 1 936 751 € HT, soit 2 324 102 € TTC.

Le coût global prévisionnel du PEP des superstructures (études et travaux) s'élève à 3 704 115 € HT, soit 4 444 937 € TTC.

Le coût global d'extension du réseau d'Enedis pour assurer l'alimentation des constructions de ce nouveau secteur est de 512 000 € TTC, conformément à la réglementation actuelle ; 60 % du coût, incombe à la Ville de Lyon, soit 307 200 € TTC.

Pour réaliser les infrastructures, la Métropole devra acquérir les emprises foncières correspondant à la marge de recul et à l'emplacement réservé (ER) prévus au PLU.

La société Vinci s'engagera au travers du PUP à céder à la Métropole les terrains d'assiette de la future voirie, libérés et dépollués, d'une superficie de 3 300 mètres carrés environ pour un montant de 206 250 €HT, soit 247 500 €TTC ainsi que le terrain d'élargissement de la rue Montagny, d'une superficie d'environ 350 mètres carrés pour un montant de 7 292 €HT soit 8 750 €TTC.

La société Vinci financera une partie du PEP, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 80 % du coût prévisionnel de la réalisation de la voie nouvelle,
- 55 % du coût prévisionnel de l'élargissement de la rue de Montagny,
- 4,2 classes,
- 11 places dans un établissement d'accueil de petite enfance,
- 80 % de la quote-part TTC financée de la Ville de Lyon pour les réseaux d'Enedis.

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures (études, foncier et travaux) à verser par la société Vinci s'élève à 1 530 176 € nets de taxes.

Le montant de la participation financière relative à l'extension du réseau d'Enedis, à verser par la société Vinci, s'élève à 245 760 € nets de taxes.

Le montant de la participation financière relative aux travaux de superstructures (études, foncier et travaux) à verser par la société Vinci s'élève à 4 124 115 € nets de taxes.

La Métropole percevra l'ensemble des participations dues par la société Vinci Immobilier hormis la participation au titre de l'extension des réseaux Enedis qui fait l'objet d'une facturation à part. La Métropole reversera les participations dues à la Ville de Lyon au titre de ses compétences.

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

Equipements publics	Dépenses		Recettes			
	en € HT	en € TTC	Participation Société Vinci Immobilier		Charge nette Métropole	Charge nette Ville de Lyon
			%	net de taxes		
<i>Infrastructures dont :</i>	2 192 751	2 631 301		1 606 926	795 091	229 284
voirie	1 183 810	1 420 572	80	947 048	388 870	84 654
élargissement Montagny	752 941	903 529	55	414 118	406 221	83 190
réseau électrique	256 000	307 200	80 du montant TTC	245 760	0	61 440
<i>Superstructures dont :</i>	3 704 115	4 444 938		3 704 115	0	740 823
groupe scolaire	3 220 000	3 864 000	100	3 220 000	0	644 000
équipement petite enfance	484 115	580 938	100	484 115	0	96 823
<i>Foncier dont :</i>	633 542	676 250		589 010	87 240	0
voirie	213 542	256 250	67,5	169 010	87 240	0
groupe scolaire	420 000	420 000	100	420 000	0	0
Total	6 530 408	7 752 489		5 900 051	882 331	970 107

V - Convention de maîtrise d'ouvrage unique (CMOU)

La réalisation de la voirie nouvelle et l'élargissement de la rue de Montagny relèvent simultanément de la compétence de la Métropole et de la Ville de Lyon, soumis aux dispositions de la loi du 12 juillet 1985 modifiée 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'éclairage public, d'espace vert et d'équipement de vidéosurveillance.

Dans le cadre d'une politique d'aménagement harmonieux et de réalisation cohérente des espaces publics de l'agglomération lyonnaise, il a été convenu, conformément aux dispositions de l'article 2-II de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée susvisée que la voie nouvelle et l'agrandissement de la rue de Montagny seraient réalisés par un seul maître d'ouvrage, en l'occurrence la Métropole, qui agira en tant que maître d'ouvrage unique de l'opération.

À cet effet, une CMOU doit être signée entre la Métropole et la Ville de Lyon. Elle précise 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.

La participation totale de la Ville de Lyon, correspondant au coût des ouvrages destinés à lui être remis, est estimée à 407 543 € TTC. À l'issue de la réalisation des aménagements, les ouvrages seront remis à la Ville de Lyon et seront assortis d'un titre. Ce dernier pourra prendre la forme d'une autorisation domaniale pour les ouvrages relevant de sa compétence.

VI- Individualisation partielle d'autorisation de programme

Il est proposé d'individualiser une autorisation de programme partielle pour un montant de :

- 890 328 € TTC en dépenses, correspondant :

. aux coûts des études et de la maîtrise d'œuvre en vue de la réalisation des infrastructures : 286 800 € TTC,

. au reversement à la Ville de Lyon de la participation due par le promoteur au titre des équipements publics que la Ville doit réaliser dans le cadre du PUP : 603 528 € nets de taxes,

- 6 061 834 € en recettes, correspondant à la participation financière du promoteur, soit 5 654 291 € nets de taxes, et également au reversement par la Ville de Lyon des coûts des ouvrages réalisés par la Métropole pour la Ville de Lyon (CMOU), soit 407 543 € TTC correspondant.

Il restera à individualiser dans les années à venir des autorisations de programme complémentaires pour un montant de 6 340 639 € TTC en dépenses, correspondant au coût du foncier des futures voiries (256 250 €), au coût des travaux d'aménagement de voiries (2 324 102 €), au montant de la participation constructeur perçue par la Métropole et restant à reverser à la Ville de Lyon, au titre des travaux d'équipements publics qu'elle doit réaliser dans le cadre du PUP (3 760 287 €) ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la convention de projet urbain partenarial (PUP) à passer entre la Métropole de Lyon, la Ville de Lyon et la société Vinci Immobilier pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ 39 790 mètres carrés de surface de plancher situé sur le site Saint Vincent de Paul à Lyon 8°,

b) - le programme des équipements publics de compétence de la Métropole et le lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre et des études techniques, en vue de la réalisation des infrastructures pour un montant de 286 800 € TTC,

c) - la convention de maîtrise d'ouvrage unique à passer entre la Métropole et la Ville de Lyon pour la réalisation des voiries.

2° - Autorise monsieur le Président à signer lesdites conventions.

3° - Décide l'individualisation partielle de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, pour un montant de 890 328 € TTC en dépenses et de 6 061 834 € en recettes à la charge du budget principal, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 95 764 € en dépenses et 183 621 € en recettes en 2017,
- 794 564 € en dépenses et 846 025 € en recettes en 2018,
- 1 531 264 € en recettes en 2019,
- 530 696 € en recettes en 2020,
- 604 228 € en recettes en 2021,
- 2 366 000 € en recettes en 2022,

sur l'opération n° OP06O5382.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 12 avril 2017.

.