

VILLEURBANNE

Projet urbain de renouvellement du site industriel ACI

Déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du PLU-H



Projet urbain partenarial (PUP)
du secteur ACI

ANNEXE du dossier d'enquête publique



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Conseil du 12 décembre 2022

Délibération n° 2022-1441

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Secteur Ilot Auto Châssis International (ACI) 10 rue du Pérou - Convention de projet urbain partenarial (PUP) avec la société par action simplifiée (SAS) Perou Villeurbanne et la Ville de Villeurbanne - Individualisation partielle d'autorisation de programme

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 25 novembre 2022

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, M. Boumertit, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Ederly, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme Brossaud (pouvoir à M. Bub), M. Doganel (pouvoir à M. Chambon), M. Brumm (pouvoir à Mme Burillon), Mme Fréty (pouvoir à Mme Brunel Vieira), M. Dalby (pouvoir à Mme Dehan), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), Mme Cardona (pouvoir à M. Grivel), M. Kabalo (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Pouzergue (pouvoir à Mme Corsale).

Conseil du 12 décembre 2022**Délibération n° 2022-1441**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Secteur Ilot Auto Châssis International (ACI) 10 rue du Pérou - Convention de projet urbain partenarial (PUP) avec la société par action simplifiée (SAS) Perou Villeurbanne et la Ville de Villeurbanne - Individualisation partielle d'autorisation de programme

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 novembre 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération Ilot ACI à Villeurbanne fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021- 2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Contexte

Le site de la société ACI, filiale du groupe Renault, localisé au 10 rue du Pérou sur le territoire de Villeurbanne, est réparti sur 2 parcelles (site de l'usine et un parking) de 54 678 m² au global. Le site principal est bordé par les rues du Pérou au nord, Yvonne à l'ouest, Édouard Vaillant à l'est et Alexis Perroncel au sud. L'emprise du parking donne sur l'avenue Salengro, axe de liaison majeur avec la Ville de Lyon.

Le groupe Renault a procédé à la création d'une nouvelle usine ACI à Meyzieu et au lancement de la procédure de cessation d'activité en juin 2021 du site ACI de Villeurbanne.

De plus, le site ACI se situe sur le tracé de la nouvelle ligne de tramway T6 Nord, projet porté par SYTRAL Mobilités, dont l'objectif est de relier les Hôpitaux Est au pôle universitaire de La Doua à l'horizon 2026.

Dans ce contexte, la Métropole de Lyon a entamé des pourparlers avec le groupe Renault afin d'envisager le renouvellement urbain du site, la réalisation d'un projet immobilier avec la conclusion d'une convention de PUP pour le financement des équipements publics rendus nécessaires et dans l'objectif de libération du foncier nécessaire aux travaux d'aménagement du tramway T6 Nord pour janvier 2024.

Le groupe Renault a procédé à une consultation de promoteurs, fin novembre 2021, pour désigner, en avril 2022, un promoteur qui développera le projet immobilier, deviendra tiers-demandeur pour prendre en charge la cessation d'activité du site et la démolition et la dépollution du foncier nécessaire aux travaux du tramway T6 Nord.

Le promoteur retenu est le groupement BNP - Gingko, regroupé au sein de la SAS Perou Villeurbanne.

En considérant l'intérêt du projet immobilier et l'engagement de la SAS Perou Villeurbanne de financer la partie du coût des équipements publics induits par leur projet immobilier, la Métropole et la Ville de Villeurbanne ont accepté de programmer la réalisation des équipements permettant la mise en œuvre du projet.

Ces équipements publics étant réalisés pour répondre en partie aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier et la SAS Perou Villeurbanne acceptant de contribuer à leur financement, la Métropole, la Ville de Villeurbanne et la SAS Perou Villeurbanne ont décidé de signer une convention de PUP, à conclure en application des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme et donnant lieu au versement d'une participation finançant la fraction du coût des équipements répondant aux besoins du projet.

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

II - Programme des constructions

La SAS Perou Villeurbanne projette de déposer, sur ce tènement, une demande de permis d'aménager portant sur un programme global d'environ 41 500 m² de surface de plancher (SDP) comprenant :

- 32 900 m² SDP de logements qui se déclineront ainsi :
 - . 14 200 m² de logements libres,
 - . 5 400 m² de logements en bail réel solidaire (BRS),
 - . 2 700 m² de logements locatifs sociaux,
 - . 4 220 m² de logements spécifiques en résidence étudiante libre,
 - . 1 900 m² de résidence étudiante sociale,
 - . 3 200 m² de résidence sénior libre,
 - . 1 280 m² de résidence sénior sociale.
- une crèche de 500 m² localisée en rez-de-chaussée d'un immeuble de la programmation sociale,
- un programme d'activités économiques de 8100 m², dont 4 000 m² de bureaux et 4 100 m² d'activités artisanales, de restauration et de services et dont un local de 100 m² pour les installations techniques du tramway T6 Nord pour SYTRAL Mobilités,
- un parc urbain de 2 ha.

III - Programme des équipements publics (PEP)

Ce projet immobilier génère des besoins en équipements publics dont le programme prévisionnel est le suivant :

- en infrastructures pour la Métropole, la réalisation de plusieurs espaces publics et voiries de l'opération :
 - . une place publique accueillant la station de tramway T6 Nord,
 - . des venelles publiques piétonnes sud/ouest desservant les îlots ouest,
 - . une liaison piétonne au droit des aménagements du tramway réalisée par SYTRAL Mobilités pour la Métropole dans le phasage des aménagements du tramway T6 Nord,
 - . une placette publique sud/ouest à l'angle Perroncel/Yvonne en lien avec les venelles publiques,
 - . une placette à l'angle nord/est donnant sur la rue Edouard Vaillant,
 - . la requalification lourde de la rue du Pérou et la création de son débouché sur l'avenue Roger Salengro,
 - . la reprise et l'élargissement des trottoirs des rues Yvonne, Vaillant, Perroncel côté projet,
 - . des réseaux (assainissement, eau potable) nécessaires aux raccordements du projet.

Les aménagements d'espaces publics s'accompagnent de l'achat du foncier et de travaux d'éclairage public de la compétence de la Ville de Villeurbanne :

- en infrastructures pour la Ville de Villeurbanne :
 - . la création d'un parc urbain de 2 ha,
 - . l'éclairage public des espaces publics,
 - . une part de l'extension du réseau électrique.
- en superstructures pour la Ville de Villeurbanne :
 - . 3,1 classes d'un futur groupe scolaire de 20 classes sur le secteur rue Einstein et rue Croix Luizet,
 - . 6 berceaux d'un établissement d'accueil de jeunes enfants (EAJE) de 36 berceaux aménagé en rez-de-chaussée d'un immeuble du projet immobilier.

IV - Coût des équipements publics et participation de la SAS Perou Villeurbanne

Le coût global du PEP, avant les études d'avant-projet, s'élève à 13 429 535 € HT soit 16 115 442 € TTC, répartis comme suit :

- 8 993 090 € HT soit 10 791 708 € TTC pour les infrastructures (études et travaux),
- 2 393 920 € HT soit 2 872 704 € TTC pour les superstructures (études et travaux),
- 1 992 525 € HT soit 2 391 030 € TTC pour les acquisitions foncières (infrastructures et superstructures),
- 50 000 € HT soit 60 000 € TTC pour les extensions de réseaux électriques réalisés par Enedis.

La SAS Perou Villeurbanne apportera une participation financière au titre des études, du foncier et des travaux.

Pour réaliser les espaces publics et voies nouvelles, la Métropole devra acquérir les emprises foncières nécessaires.

La SAS Perou Villeurbanne s'engagera, au travers de la convention de PUP, à rétrocéder à la Métropole les terrains d'assiette des futurs espaces publics et voiries, libérés et dépollués, d'une superficie de 5 754 m² environ et pour un montant de 431 550 € HT, soit 517 860 € TTC.

La SAS Perou Villeurbanne s'engagera, également, au travers de la convention de PUP, à rétrocéder, au plus tard le 31 juillet 2024, à la Métropole dans le cadre du projet de tramway T6 Nord, les terrains d'assiette du futur tramway, libérés et dépollués d'une superficie de 3 837 m² environ pour un montant de 287 775 € HT, soit 345 330 € TTC.

Pour réaliser le parc, la Ville de Villeurbanne devra acquérir l'emprise foncière nécessaire. La SAS Perou Villeurbanne s'engagera, au travers du PUP, à rétrocéder à la Ville de Villeurbanne le terrain d'assiette du futur parc, libéré et dépollué, d'une superficie de 20 013 m² environ et pour un montant de 1 500 975 € HT, soit 1 801 170 € TTC.

La SAS Perou Villeurbanne financera une partie du coût HT du PEP (études, foncier et travaux) correspondant aux équipements publics nécessaires aux futurs habitants et usagers du programme de constructions, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 30 % du coût prévisionnel HT de la liaison piétonne au droit des aménagements du tramway,
- 60 % du coût prévisionnel HT de la place publique du tramway,
- 60 % du coût prévisionnel HT de la placette à l'angle nord/est donnant sur la rue Edouard Vaillant,
- 60 % du coût prévisionnel HT de la requalification lourde de la rue du Pérou et la création de son débouché sur l'avenue Roger Salengro,
- 90 % du coût prévisionnel HT des venelles publiques piétonnes sud/ouest,
- 90 % du coût prévisionnel HT de la placette publique sud/ouest,
- 90 % du coût prévisionnel HT de la reprise et de l'élargissement des trottoirs des rues Yvonne, Vaillant, Perroncel côté projet,
- 90 % du coût prévisionnel HT des réseaux d'eau potable et d'assainissement, des venelles publiques sud/ouest, des rues Yvonne, Perroncel et du Pérou au droit du projet,
- 60 % du coût prévisionnel HT du parc public,
- 3,1 classes d'un groupe scolaire comprenant 20 classes,
- 6 berceaux d'un EAJE de 36 berceaux,
- 80 % de la quote-part HT financée par la Ville de Villeurbanne pour les réseaux Enedis.

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures (études et travaux) à verser par la SAS Perou Villeurbanne s'élève à 5 942 627 € (non assujetti à TVA).

Le montant de la participation financière relative aux superstructures (études et travaux) à verser par la SAS Perou Villeurbanne s'élève à 2 393 920 € (non assujetti à TVA).

Suivant les règles de proportionnalité énoncées ci-dessus, la SAS Perou Villeurbanne versera au titre du foncier un montant de 1 253 453 € (non assujetti à la TVA) réparti ainsi :

- 352 868 € pour les espaces publics et voies nouvelles,
- 900 585 € pour le parc public.

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

Bilan opérationnel Villeurbanne - PUP ACI	Dépenses		Recettes		
	en € HT	en € TTC	Participations SAS Perou Villeurbanne (non assujettie à la TVA, en €)	Charge nette Métropole (en € TTC)	Charge nette Ville de Villeurbanne (en € TTC)
infrastructures (travaux et études), sous maîtrise d'ouvrage (MO) de la Métropole et de la Ville de Villeurbanne	8 993 090	10 791 708	5 942 627	1 703 812	3 145 269
superstructures (travaux et études), sous MO de la Ville de Villeurbanne	2 393 920	2 872 704	2 393 920	0	478 784
foncier	1 992 525	2 391 030	1 253 453	236 992	900 585
extension réseau Enedis	50 000	60 000	40 000	0	20 000
Total	13 429 535	16 115 442	9 630 000	1 940 804	4 544 638

La SAS Perou Villeurbanne apportera également en participation un apport de terrains s'agissant du foncier des placettes sud/ouest et nord/est et de celui nécessaire au débouché de la rue du Pérou sur l'avenue Roger Salengro, dont la valeur est établie à 186 600 € HT.

Le montant de base total de la participation financière de la SAS Perou Villeurbanne s'élève ainsi, forfaitairement, à 9 816 600 € HT, valeur à la date de signature de la convention (non assujettis à la TVA), hors actualisations et indexations.

Une partie de la participation due par la SAS Perou Villeurbanne étant financée par un apport de terrains, s'agissant du foncier des placettes sud/ouest et nord/est et de celui nécessaire au débouché de la rue du Pérou sur l'avenue Roger Salengro, le montant global de la participation indiqué ci-dessus est limité de la valeur de ce foncier établie à 186 600 €, soit une participation de base à verser sous forme de contribution financière d'un montant total de 9 630 000 € (non assujettis à la TVA).

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures à verser par la SAS Perou Villeurbanne à la Métropole s'élève à 3 113 609 € (non assujetti à TVA).

Le montant de la participation financière relative aux superstructures, au parc public, à l'éclairage public et au raccordement électrique à verser par la SAS Perou Villeurbanne à la Ville de Villeurbanne s'élève à 6 516 391 € (non assujettis à la TVA).

À l'intérieur du périmètre de la présente convention, les constructions seront exonérées de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement. En vertu du principe de non cumul des participations, les constructions raccordées aux réseaux publics d'assainissement, financées par la présente convention, seront également exonérées de la participation financière à l'assainissement collectif (PFAC).

V - Modalités de versement des participations

L'échéancier de versement des participations par la SAS Perou Villeurbanne, qui intègre un préfinancement des coûts de réalisation des équipements publics au titre des études, des acquisitions foncières et des travaux, s'établit comme suit :

Pour les infrastructures de la compétence de la Métropole :

- 10 % du montant de la participation de base, à la date la plus tardive entre 3 mois après la signature de la convention de PUP ou 3 mois après l'acquisition du site par la SAS Perou Villeurbanne, permettant d'assurer le préfinancement des études des infrastructures,

- 10% du montant de la participation de base, augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation, dans le mois qui suivra l'obtention du caractère définitif du ou des permis d'aménager,
- 10% du montant de la participation de base, augmenté le cas échéant de l'actualisation, à la cession des fonciers nécessaires aux travaux du tramway par SYTRAL Mobilités (foncier tramway et foncier complément voie verte),
- 40 % du montant de la participation de base, augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation, au démarrage des premiers travaux de voiries et d'espaces publics,
- le solde, soit 30% de la participation de base, augmenté des montants d'une éventuelle actualisation et de l'indexation à la remise provisoire des venelles sud/ouest.

Pour les superstructures et les équipements de la compétence de la Ville de Villeurbanne :

Au titre du parc public :

- 10 % du montant de la participation de base, à la date la plus tardive entre 3 mois après la signature de la convention de PUP et 3 mois après l'acquisition du site par la SAS Perou Villeurbanne, permettant d'assurer le préfinancement des études du parc,
- 40% du montant de la participation de base, augmenté le cas échéant de l'actualisation, à l'acquisition du foncier du parc par la Ville de Villeurbanne,
- 40% du montant de la participation de base, augmenté le cas échéant de l'actualisation, au démarrage des travaux du parc,
- le solde, soit 10% de la participation de base, augmenté des montants d'une éventuelle actualisation et de l'indexation à l'achèvement de l'ensemble des travaux du parc.

Au titre du groupe scolaire :

- 10% du montant de la participation de base, à la date la plus tardive entre 3 mois après la signature de la convention de PUP et 3 mois après l'acquisition du site par la SAS Perou Villeurbanne, permettant d'assurer le préfinancement des études du groupe scolaire,
- 40% du montant de la participation de base, augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation, dans le mois qui suivra l'obtention du caractère définitif du ou des permis d'aménager,
- 30% du montant de la participation de base, augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation à l'obtention du permis de construire du groupe scolaire purgé de tout recours,
- 10 % du montant de la participation de base, augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation, au démarrage des travaux du groupe scolaire,
- le solde soit 10 % du montant de la participation de base, augmenté le cas échéant de l'actualisation et de l'indexation à l'achèvement des travaux du groupe scolaire.

Au titre de l'EAJE :

- 50% à la signature de l'acte authentique de vente de l'EAJE entre l'office public de l'habitat (OPH) Est Métropole Habitat et la Ville de Villeurbanne,
- 50%, un mois après le démarrage des travaux des aménagements intérieurs de l'EAJE.

La Métropole percevra les participations dues au titre des infrastructures sous MO de la Métropole.

La Ville de Villeurbanne percevra les participations dues au titre des infrastructures et des superstructures sous MO de la Ville de Villeurbanne.

VI - Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage (CTMO)

La réalisation de certains équipements publics d'infrastructures, à savoir les espaces publics et voies nouvelles : place du tramway, placette sud/ouest, placette nord/est, venelles piétonnes sud/ouest, requalification et débouché de la rue du Pérou, voie piétonne au droit du tramway, élargissements des trottoirs, relèvement simultanément de la compétence de la Métropole et de la Ville de Villeurbanne, qui sont 2 maîtres d'ouvrages distincts, soumis aux dispositions de la loi du 12 juillet 1985 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 Villeurbanne au titre de ses compétences en matière d'espaces verts, d'éclairage public et d'équipements de vidéo-surveillance.

Dans le cadre d'une politique d'aménagement harmonieuse et de réalisation cohérente des espaces publics, compte tenu des liens existant entre les travaux et ouvrages d'infrastructure relevant de la compétence des 2 collectivités et de leur imbrication, la Métropole et la Ville de Villeurbanne désigneront, par une convention conclue entre elles en application de l'article L 2422-12 du code de la commande publique, la Métropole, qui agira en qualité de maître d'ouvrage unique de l'opération à l'exception du parc qui sera réalisé par la Ville de Villeurbanne en maîtrise d'ouvrage directe.

À cet effet, une CTMO doit être signée entre la Métropole et la Ville de Villeurbanne. 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 Villeurbanne.

La participation totale de la Ville de Villeurbanne, correspondant au coût des ouvrages destinés à lui être remis, est estimée à 254 766 € HT, soit 305 719 € TTC. À l'issue de la réalisation des aménagements, les ouvrages seront remis à la Ville de Villeurbanne et seront assortis d'un titre. Ce dernier pourra prendre la forme d'une autorisation domaniale pour les ouvrages relevant de sa compétence.

VII - Individualisation partielle d'autorisation de programme

Il est proposé d'individualiser une autorisation de programme partielle pour un montant de 3 113 609 € en recettes à la charge du budget principal, correspondant aux participations financières du constructeur au titre des études, des travaux et du foncier.

Il restera à individualiser, dans les années à venir, des autorisations de programme complémentaires pour :

- un montant de 4 117 038 € TTC en dépenses, à la charge du budget principal, correspondant aux acquisitions foncières nécessaires aux espaces publics, aux coûts des travaux d'aménagement des espaces publics et des voiries,
- un montant de 305 719 € TTC de recettes, à la charge du budget principal, correspondant aux études et aux travaux d'éclairage public réalisés par la Métropole au titre de la CTMO,
- un montant de 733 312 € HT en dépenses, correspondant aux coûts des travaux d'eau potable,
- un montant de 302 600 € HT en dépenses, correspondant aux coûts des travaux d'assainissement ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la convention de PUP à passer entre la Métropole, la Ville de Villeurbanne et la SAS Perou Villeurbanne pour la réalisation d'un programme de logements, d'activités économiques et tertiaires d'environ 41 500 m² de SDP, situé sur le secteur de l'îlot ACI bordé des rues du Pérou, Édouard Vaillant, Perroncel et Yvonne à Villeurbanne,

b) - le PEP de compétence métropolitaine et le lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre en vue de la réalisation des infrastructures sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole,

c) - la CTMO à passer entre la Métropole et la Ville de Villeurbanne, pour la réalisation des espaces publics et des voies nouvelles : place du tramway, placette sud/ouest, placette nord/est, venelles piétonnes sud/ouest, requalification et débouché de la rue du Pérou, voie piétonne au droit du tramway, élargissements des trottoirs.

2° - Autorise le Président de la Métropole à signer lesdites conventions et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

3° - Décide l'individualisation partielle de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains pour un montant de 3 113 609 € en recettes à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 311 361 € en recettes en 2023,
- 622 722 € en recettes en 2024,
- 1 245 444 € en recettes en 2025,
- 934 082 € en recettes en 2027,

sur l'opération n° OP06O9053.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 14 décembre 2022

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20221212-294828-DE-1-1 Date de télétransmission : 14 décembre 2022 Date de réception préfecture : 14 décembre 2022



SAS PEROU VILLEURBANNE



VILLEURBANNE – OPERATION ACI

PROJET URBAIN PARTENARIAL

CONVENTION

METROPOLE DE LYON**Délégation Urbanisme et Mobilités****Direction de la Maîtrise d'Ouvrage Urbaine**

ENTRE:

La **METROPOLE DE LYON**, représentée par son Président, Monsieur Bruno Bernard dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil de la METROPOLE DE LYON en date du ... ,

Ci-après dénommée la **METROPOLE DE LYON**,

D'UNE PART,

ET :

La SAS PEROU VILLEURBANNE (*signataire*) dénommé **SAS PEROU VILLEURBANNE**, société XX, dont le siège social est XX, identifiée au SIREN sous le numéro ... et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro XX

Ci-après dénommée la **SAS PEROU VILLEURBANNE**,

Représentée aux présentes par : SAS PEROU VILLEURBANNE

D'AUTRE PART,

ET:

La **VILLE DE VILLEURBANNE**, représentée par son Maire, Monsieur Cédric Van Styvendael dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du XX

Ci-après dénommée la **VILLE DE VILLEURBANNE**,

IL EST EXPOSE CE QUI SUI :

1/ La SAS PEROU VILLEURBANNE est propriétaire, à Villeurbanne, d'un tènement de 54 678 m² constitué d'une parcelle BB268 et BB 339, situé entre les rues Edouard Vaillant, Alexis Perroncel, Yvonne et du Pérou.

Le périmètre de ce tènement, cadastré BB 268 et BB 339, figure en ANNEXE 1 et constitue le périmètre de la présente convention.

Sur ce tènement, la SAS PEROU VILLEURBANNE projette de réaliser ou de faire réaliser un ensemble immobilier mixte résidentiel et économique d'environ 41 500 m² de Surface De Plancher (SDP).

- Il comprend un programme de 32 900 m² de SDP de logements se déclinant de la manière suivante : environ 320 logements familiaux :
 - 14 200m² de logements libres
 - 5 400m² de logements BRS
 - 2 700 m² de logements locatifs sociaux
- des résidences gérées :
 - 4 220 m² de logements spécifique en résidence étudiante libre,
 - 1 900m² de résidence étudiante sociale
 - 3 200m² de résidence sénior libre
 - 1 280m² de résidence sénior sociale

L'ensemble des programmes de logements et residences sociaux et BRS seront réalisés respectivement par les bailleurs sociaux Est Métropole Habitat et Rhone Saone Habitat (ci après « EMH » et « RSH ») regroupés au sein du GIE La Ville Autrement.

Une crèche de 500 m² sera localisée en rez de chaussée d'un immeuble de la programmation sociale en lien avec le parc.

La SAS PEROU VILLEURBANNE prendra en compte les recommandations en matière de granulométrie, de surfaces des logements produits et de prix sortie, tel que mentionné à l'ANNEXE 5.

Enfin, il comprend un programme d'activités économiques de 8 100 m² de SDP, dont 4 000 m² maximum de bureaux et d'environ 4 100m² d'activités dont un local technique de 100m² pour les installations du tramwayT6 pour le SYTRAL et dont des activités comme définies à l'article R-151-27 à R151-29 du Code de l'Urbanisme et de son arrêté du 10 novembre 2016, notamment des activités artisanales, de restauration et de service , à l'exclusion des sous destinations commerce de détail, hôtels et autres hébergements touristiques.

Le programme de bureaux se développera dans un immeuble à proximité de la place et de la station du tramway T6. Le programme d'activités se développera dans les bâtiments réhabilités et en rez-de-chaussée d'un bâtiment neuf au nord du site et du bâtiment tertiaire.

L'ensemble du programme, le plan masse prévisionnel et la volumétrie de l'ensemble ont été porté à la connaissance du président de la Métropole, La SAS PEROU VILLEURBANNE projette de réaliser l'opération en plusieurs tranches selon le calendrier prévisionnel en ANNEXE 8, à noter que les programmes de logements familiaux seront livrés progressivement entre 2026 et 2029 sauf pour le lot B3.

Le secteur fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUH (lancement de la procédure par la METROPOLE DE LYON par délibération du 11/04/2022) qui permettra de développer le projet à l'issue de son approbation en octobre 2023.

Il est prévu d'inscrire dans le Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat de la METROPOLE DE LYON, dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUH en cours, une zone « projet » dite UPr, complétée par des prescriptions graphiques, à laquelle est adjointe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), garante de la cohésion urbaine, architecturale et paysagère du secteur.

La division et l'aménagement de l'ensemble du tènement feront l'objet d'un permis d'aménager permettant la division du tènement en plusieurs lots à bâtir, puis le dépôt de permis de construire qui pourront le cas échéant être délivrés dès la signature du permis d'aménager.

Le plan d'aménagement et de composition urbaine figure en ANNEXE 2 de la présente convention.

Le programme de construction figure en ANNEXE 3 de la présente convention.

Pour la qualité de son projet urbain, la SAS PEROU VILLEURBANNE a mandaté l'agence Dumetier Design pour réaliser une étude d'urbanisme ayant permis la production d'un plan de composition urbaine de l'opération d'ensemble et de définir un potentiel de constructibilité.

Ce projet prend en considération les objectifs poursuivis par la METROPOLE DE LYON et la VILLE DE VILLEURBANNE pour l'évolution urbaine et programmatique de ce site à mi-chemin entre le coeur de ville de Villeurbanne, le secteur des Gratte Ciel, et le pôle universitaire La Doua, dans un quartier mixte mêlant logements collectifs, pavillons, commerces, équipements publics et petites activités économiques.

Il prend en considération les objectifs suivants :

- Assurer le passage d'un transport en commun en site propre, structurant au coeur du quartier, et offrant une station de tramway intégrée au projet
- Assurer une couture urbaine, un lien avec le quartier et maîtriser la densité en cohérence avec les tissus urbains hétérogènes limitrophes, en adoptant un épannelage des hauteurs varié,
- Permettre la désimperméabilisation de ce site stratégique, actuellement entièrement couvert de bâtiments, de cours imperméables, et contribuer ainsi à lutter contre les effets néfastes générés par cet îlot de chaleur,
- Apporter des espaces de détente et de fraîcheur d'envergure dans un secteur très minéral, dépourvu d'espaces verts accessibles à courte distance, au travers de la création du parc urbain, d'espaces publics paysagers, mais aussi de coeurs d'îlots privés plantés et arborés,
- Réaliser un projet exemplaire comprenant de la mixité sociale et une diversité de l'offre de logement : logement familial, résidence gérée pour les étudiants et les seniors,
- Répondre aux besoins en offre de logement des habitants en lien avec la nouvelle desserte de transport en commun majeure amenée par le tramway et sa future station,
- Mettre en valeur l'identité et l'histoire industrielle du site

La SAS PEROU VILLEURBANNE a également choisi de s'engager dans un processus de développement durable pour assurer une parfaite qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Afin d'atteindre ces objectifs qualitatifs ambitieux, la SAS PEROU VILLEURBANNE s'est engagée à prendre en considération pour les bâtiments de logements et d'activités tertiaires, les prescriptions environnementales et architecturales présentées en ANNEXE 12 ainsi que le référentiel de la METROPOLE DE LYON Référentiel « habitat durable », du 20 juin 2022.

En outre, la SAS PEROU VILLEURBANNE s'est engagée à faire respecter ces prescriptions environnementales et architecturales présentées en ANNEXE 12 ainsi que le référentiel de la METROPOLE DE LYON Référentiel « habitat durable », du 20 juin 2022, par tout tiers opérateur, aménageur ou constructeur qui réaliserait tout ou partie de l'opération projetée et/ou qui serait autorisé par elle à déposer des demandes d'autorisation d'urbanisme sur le tènement.

La SAS PEROU VILLEURBANNE s'est engagée à raccorder l'ensemble des bâtiments neufs et rénovés au réseau de chauffage urbain.

De plus, pour la conception des projets immobiliers des lots de l'opération d'ensemble, la SAS PEROU VILLEURBANNE, ses filiales ou toute société de droit français contrôlée par GINKGO PARTICIPATIONS III SARL ou BNP PARIBAS REAL ESTATE FINANCIAL PARTNER ou BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION ou bailleur désigné, mettra en œuvre volontairement, pour chaque cession de lots, une consultation d'architectes et bureaux d'études associés, sur esquisse, accompagnée d'une note méthodologique permettant d'apprécier la qualité architecturale et un engagement sur une démarche environnementale.

La SAS PEROU VILLEURBANNE a missionné l'agence Dumetier Design comme architecte - urbaniste en chef de l'opération, dont la mission sera d'assurer la cohérence architecturale, urbaine et paysagère de l'opération du fait de sa réalisation en plusieurs tranches échelonnées sur plusieurs années. Préalablement à la consultation d'architectes et bureaux d'études, la SAS PEROU VILLEURBANNE missionnera une AMO développement durable pour l'ensemble du projet (ci après l'« AMO DD »).

Cet architecte – urbaniste, accompagné de l'AMO DD, rédigera un cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, environnementales et paysagères (CPAUEP) et une fiche de lot propre à chaque îlot, mentionnant le programme à construire.

Cette procédure comportera au minimum une présélection de trois cabinets d'architecture par lot (cf. ANNEXE 6), ce qui permettra d'assurer une variété de réponses pour atteindre les objectifs de qualité recherchés, sauf sur les lots qui seront directement attribués à l'architecte - urbaniste en chef de l'opération défini en ANNEXE 6 .

La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à opérer ou à faire opérer par les promoteurs , le choix des projets architecturaux en associant la METROPOLE DE LYON et la VILLE DE VILLEURBANNE. Ces consultations seront organisées sur la base d'un cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères et de fiches de lots élaborés par l'architecte – urbaniste, accompagné de l'AMO DD désignés par la SAS PEROU VILLEURBANNE. Si elle n'était pas promoteur des lots, la SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à imposer aux promoteurs ou bailleurs retenus les mêmes obligations.

Pour les lots de logements et résidences sociaux et BRS réalisés par les bailleurs sociaux Est Métropole Habitat et Rhone Saone Habitat regroupés au sein du GIE La Ville Autrement, la procédure de désignation comportera également une pré-sélection de trois cabinets d'architecture par lot ce qui permettra d'assurer une variété de réponses pour atteindre les objectifs de qualité recherchés. Ces consultations seront organisées sur la base du cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères (CPAUEP) et des fiches de lots élaborés par l'architecte – urbaniste. A la suite de cette consultation il sera retenue une équipe de maîtrise d'œuvre pour chacun des lots C3, D2 et D3. Compte tenu du décalage de réalisation de ces îlots, ces consultations pourront être séparées.

2/ Le projet de la SAS PEROU VILLEURBANNE, ci-dessus décrit, nécessite la réalisation de plusieurs équipements publics, destinés à répondre aux besoins de ses futurs occupants.

Pour accompagner la mutation de ce site, la METROPOLE DE LYON doit réaliser un complément de la trame viaire par la réalisation :

- D'une Place Publique accueillant la station de tramway T6 nord, aménagée en lien avec le quartier et le futur parc.
- de venelles publiques piétonnes Sud/Ouest desservant les ilots D2 à D6,
- d'une liaison piétonne au droit des aménagements du tramway nommée complément de voie verte réalisée par le SYTRAL pour la METROPOLE DE LYON dans le phasage des aménagements du tramway T6 NORD
- d'une placette publique Sud/Ouest à l'angle des rues Perroncel et Yvonne en lien avec les venelles publiques,
- d'une placette à l'angle Nord Est donnant sur la rue Edouard Vaillant
- de la requalification lourde de la rue du Pérou et de la création de son débouché sur l'avenue Roger Salengro
- de la reprise et de l'élargissement des trottoirs des rues Yvonne, Vaillant, Perroncel côté projet.
- Des réseaux (assainissement, eau potable, eau pluviale...) nécessaires aux raccordements du projet

A la demande de la VILLE DE VILLEUBANNE, une emprise de ce site, d'environ 20 013 m² lui sera cédé par la SAS PEROU VILLEURBANNE contre paiement d'un prix. Sur cette emprise, la VILLE DE VILLEUBANNE réalisera un parc public.

Le projet a pris en considération la programmation par la METROPOLE DE LYON des voiries et réseaux associés et la programmation par la VILLE DE VILLEUBANNE des dispositifs d'éclairage public, d'espaces verts publics, de vidéosurveillance et de l'augmentation de la capacité des équipements scolaires et de petite enfance.

Le projet de la SAS PEROU VILLEURBANNE implique, par ailleurs, pour la VILLE DE VILLEUBANNE d'augmenter la capacité des équipements scolaires et petite enfance pour répondre aux besoins des occupants de l'opération, à savoir :

- La construction d'un groupe scolaire d'environ 20 classes dans le secteur de l'avenue Einstein et de la rue Croix-Luizet, dont 3.1 classes répondant aux besoins de la présente convention.
- La construction d'un établissement d'accueil de jeunes enfants d'environ 36 berceaux au sein du périmètre de la présente convention, dont 6 berceaux répondant aux besoins de la présente convention

Les besoins en équipement scolaire pour cette opération sont explicités en ANNEXE 9.

3/ En considération de l'intérêt du projet porté et du financement porté par la SAS PEROU VILLEURBANNE d'une partie du coût des équipements publics induits par son projet immobilier, après avoir étudié la faisabilité et un calendrier de réalisation, la METROPOLE DE LYON et la VILLE DE VILLEUBANNE ont décidé de programmer la réalisation des équipements permettant la réalisation du projet.

Ces équipements publics étant réalisés pour répondre en partie aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier et la SAS PEROU VILLEURBANNE acceptant de contribuer, dans le respect du principe de proportionnalité, à leur financement, la SAS PEROU VILLEURBANNE et la METROPOLE DE LYON ont donc décidé de signer la présente convention de projet urbain partenarial.

La VILLE DE VILLEURBANNE intervient à la présente convention, en qualité de maître d'ouvrage des équipements communaux nécessités par le projet immobilier et de bénéficiaire des participations destinées à financer ces équipements communaux ainsi que la part publique des raccordements électriques due par la VILLE DE VILLEURBANNE à ENEDIS.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION - PRESENTATION DES ENGAGEMENTS DES PARTIES

La METROPOLE DE LYON et la VILLE DE VILLEURBANNE, convenant de la qualité urbaine du projet porté par la société SAS PEROU VILLEURBANNE et de la nécessité de réaliser des équipements répondant aux besoins des futurs habitants et occupants du programme de construction, acceptent de programmer l'étude et la réalisation des équipements publics dans les conditions décrites par la présente convention.

La SAS PEROU VILLEURBANNE, compte tenu de la nécessité des équipements publics à réaliser pour le projet de construction décrit en préambule, accepte de contribuer financièrement à la réalisation des équipements publics décrits à l'article 2 de la présente convention, dans les conditions prévues par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme et de la présente convention, et ce en plus de la réalisation ou du financement des équipements propres à l'opération au sens de l'article L. 332-15 du même Code.

La réalisation de ces équipements publics implique préalablement la cession de terrains par la SAS PEROU VILLEURBANNE à la METROPOLE DE LYON et à la VILLE DE VILLEURBANNE, qui donnera lieu à la signature d'actes d'avant-contrats et de vente distincts, dans les conditions décrites à l'article 7 de la présente convention.

La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à faire reprendre et respecter, le cas échéant, l'intégralité des engagements de la présente convention, par tout tiers opérateur, aménageur ou constructeur qui réaliserait tout ou partie de l'opération projetée et/ou qui serait autorisé par elle à déposer des demandes d'autorisation d'urbanisme sur le tènement, dans les conditions prévues par la présente convention notamment de l'Article 13 s'agissant des avenants et transferts.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER – COUT PREVISIONNEL

2-1/ Les équipements d'infrastructure relevant de la maîtrise d'ouvrage de la METROPOLE DE LYON et de la VILLE DE VILLEURBANNE rendus nécessaires par le présent projet sont détaillés ci-après et présentés en ANNEXE 4 :

- la création de la place publique du tramway et les réseaux associés (éclairage public, eau potable, eaux usées notamment), d'une emprise totale d'environ 3 065 m²,

aménagée et permettant d'accueillir la station de tramway, en lien avec le quartier et le parc. Le coût global prévisionnel de la place publique pour la METROPOLE DE LYON est de 1 131 078 € HT et pour la VILLE DE VILLEURBANNE 96 548€ HT

- la création de venelles publiques piétonnes Sud/Ouest et les réseaux associés desservant les ilots D2 à D6 notamment les réseaux d'assainissement et d'eau potable raccordant le lot D4 , d'un profil de 12 m et d'une emprise totale d'environ 2 070 m². Le coût global prévisionnel des venelles pour la METROPOLE DE LYON est de 692 792 € HT et pour la VILLE DE VILLEURBANNE est de 36 270 €HT.
- la création d'une liaison piétonne au droit des aménagements du tramway T6 nommée complément de voie verte (d'emprise d'environ 557 m²) permettant la desserte piétonne des ilots D et l'accès à la station de tramway depuis le Sud/Ouest. Le coût global prévisionnel de la liaison piétonne pour la METROPOLE DE LYON est de 111 845 € HT et pour la VILLE DE VILLEURBANNE est de 6 930 €HT.
- d'une placette publique Sud/Ouest et les réseaux associés à l'angle des rues Perroncel et Yvonne en lien avec les venelles publiques, (emprise d'environ 561 m²). Le coût global prévisionnel de la placette publique pour la METROPOLE DE LYON est de 153 153 € HT et pour la VILLE DE VILLEURBANNE est de 15 147 €HT.
- la création d'une placette et les réseaux associés à l'angle Nord/Est donnant sur la rue Edouard Vaillant. D'une emprise d'environ 1 197 m², elle permettra de faire le lien avec la rue Edouard Vaillant, le nouveau parc d'activités, le collège existant, d'apporter un accès au parc à l'Est aux nouvelles constructions et aux habitants du quartier. Le coût global prévisionnel de cet espace public pour la METROPOLE DE LYON est de 326 781 € HT et pour la VILLE DE VILLEURBANNE est de 32 319 €HT.
- de la requalification lourde de la rue du Pérou et la création de son débouché sur l'avenue Roger Salengro (profil de 12m) et les réseaux associés. Le coût global prévisionnel de la requalification lourde de la rue du Pérou et de son débouché pour la METROPOLE DE LYON est de 929 888 € HT et pour la VILLE DE VILLEURBANNE est de 51 012 €HT.
- de la reprise et de l'élargissement des trottoirs des rues Yvonne, Vaillant, Perroncel côté projet et le renforcement des réseaux associés nécessaires au projet immobilier. Le coût global prévisionnel de la reprise des trottoirs et le renforcement des réseaux associés pour la METROPOLE DE LYON est de 866 475 € HT et pour la VILLE DE VILLEURBANNE est de 16 540 €HT.
- la création d'un parc public au cœur du projet et les réseaux associés. D'une emprise totale d'environ 20 013 m², il permettra d'apporter un espace vert aux nouvelles constructions et aux habitants du quartier au centre du projet. Le coût global prévisionnel du parc pour la VILLE DE VILLEURBANNE est de 6 518 838 € HT

Il est ici précisé, pour information de la SAS PEROU VILLEURBANNE, que la réalisation de ces équipements publics d'infrastructure relève simultanément de la compétence de la METROPOLE DE LYON et la VILLE DE VILLEURBANNE, qui sont deux maîtres d'ouvrages distincts, soumis aux dispositions des articles L.2410-1 et suivants du Code de la commande publique relatives à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée :

- la METROPOLE DE LYON au titre de ses compétences mentionnées à l'article L 3641-1 du code général des collectivités territoriales, notamment en matière de voirie et réseaux associés.
- la VILLE DE VILLEURBANNE au titre de l'éclairage public, des espaces verts, des squares et de la vidéosurveillance

Dans le cadre d'une politique d'aménagement harmonieuse et de réalisation cohérente des espaces publics, compte tenu des liens existants entre les travaux et ouvrages d'infrastructure relevant de la compétence des deux collectivités et de leur imbrication, la METROPOLE DE LYON et la VILLE DE VILLEURBANNE désigneront par une convention conclue entre elles en application de l'article L.2422-12 du code de la commande publique, un maître d'ouvrage unique, La METROPOLE DE LYON, qui agira en qualité de maître d'ouvrage unique de l'opération à l'exception du parc qui sera réalisé par la VILLE DE VILLEURBANNE en maîtrise d'ouvrage directe.

Ce programme et le plan localisant les équipements publics font l'objet de l'ANNEXE 4 à la présente convention. Les couts prévisionnels des équipements et la répartition des participations de la SAS PEROU VILLEURBANNE font l'objet de l'ANNEXE 7.

2-2/ Les équipements de superstructure à réaliser par la VILLE DE VILLEURBANNE sous sa propre maîtrise d'ouvrage :

- La réalisation d'un groupe scolaire à construire comprenant 20 classes dans le secteur de l'avenue Einstein et de rue Croix-Luizet Le coût global prévisionnel pour la VILLE DE VILLEURBANNE est de 13 400 000 HT, soit 16 080 000 TTC
- La réalisation d'un établissement d'accueil de jeunes enfants d'environ 36 berceaux correspondant à une surface d'environ 500 m² de surface de plancher situé en rez-de-chaussée d'un bâtiment de logement locatif social avec un jardin de plain-pied d'environ 300 m² livré brut et non équipé. Le coût global prévisionnel pour la réalisation de cet équipement est de 1 901 520 € HT, soit 2 281 824 € TTC.

Ce programme des équipements de superstructures (groupe scolaire et établissement d'accueil de jeunes enfants) fait l'objet de l'ANNEXE 4 à la présente convention.

2-3/ Réseau à réaliser par ENEDIS

Le projet de la SAS PEROU VILLEURBANNE nécessite une extension par ENEDIS du réseau électrique, pour assurer l'alimentation des constructions programmées.

Une pré-étude a été réalisée par ENEDIS et apporte une évaluation indicative des coûts des travaux d'extension du réseau HTA à la charge de la VILLE DE VILLEURBANNE.

En application de la loi SRU-UH/arrêté du 28/09/2007, le distributeur ENEDIS participe à hauteur de 40% au coût des travaux de raccordement. La contribution de la commune est fixée à 60% du coût des travaux de raccordement.

Le montant correspondant à 60% du coût de raccordement est estimé à 50 000€HT par la pré-étude ENEDIS.

Ce chiffrage constitue une hypothèse qui sera à confirmer au moment de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il est précisé dans la pré-étude ENEDIS que le besoin de puissance est estimé à 5 019 KVA et que sera nécessaire la création de plusieurs locaux transformateurs sur le projet.

Le coût de création des locaux transformateurs, considérés comme des équipements propres de l'opération au sens de l'article L332-15 du Code de l'urbanisme, est intégralement à la charge de la SAS PEROU VILLEURBANNE qui s'en acquittera directement auprès d'ENEDIS

2-4/ Le coût global prévisionnel de la totalité des équipements publics, rendus nécessaires par l'opération, s'élève avant les études d'avant-projet à 13 429 535 € HT soit 16 115 442 € TTC, répartis de la manière suivante :

- 10 985 615 € HT, soit 13 182 738 € TTC pour les études, la réalisation et les acquisitions nécessaires, aux infrastructures (espaces publics, voiries, réseaux, éclairage public,...) dont le parc urbain.
- 2 393 920 € HT, soit 2 872 704 € TTC pour les études et la réalisation des superstructures nécessitées par l'opération (quote-part des classes du futur groupe scolaire soit 3.10 classes et des berceaux de l'établissement d'accueil jeunes enfants soit 6 berceaux).
- 50 000 € HT soit 60 000 € TTC, pour la part supportée par la VILLE DE VILLEURBANNE des études et de la réalisation de l'extension du réseau électrique par ENEDIS.

Les enveloppes et répartitions financières prévisionnelles détaillées font l'objet de l'ANNEXE 7 de la présente convention.

L'échéancier de réalisation des équipements publics fait l'objet de l'ANNEXE 8 à la présente convention.

ARTICLE 3 - MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DE LA SAS PEROU VILLEURBANNE ET MODALITES DE REVISION

3-1/ Montant de base de la participation de la SAS PEROU VILLEURBANNE

La nécessité des équipements publics décrits à l'article 2 de la présente convention excédant les besoins de l'opération, la SAS PEROU VILLEURBANNE finance une partie du programme d'équipements publics, dans les proportions suivantes et présentées en ANNEXE 7:

- 60% du coût prévisionnel HT de la place publique du tramway soit une participation de 736 575 €
- 90% du coût prévisionnel HT des venelles publiques piétonnes Sud/Ouest soit une participation de 512 325 €
- 30% du coût prévisionnel HT de la liaison piétonne au droit des aménagements du tramway, nommée complément de voie verte, soit une participation de 35 633€
- 90% du coût prévisionnel HT de la placette publique Sud/Ouest soit une participation de 151 470 €
- 60% du coût prévisionnel HT de la placette à l'angle Nord/Est donnant sur la rue Edouard Vaillant soit une participation de 215 460 €
- 60% du coût prévisionnel HT de la requalification lourde de la rue du Pérou et de la création de son débouché sur l'avenue Roger Salengro soit une participation de 376 080 €.
- 90% du coût prévisionnel HT de la reprise/élargissement des trottoirs des rues Yvonne, Vaillant, Perroncel côté projet soit une participation de 324 914 €

- 90% du coût prévisionnel HT des réseaux eau potable, assainissement, des rues Yvonne, Perroncel et du Pérou et des venelles au droit du projet soit une participation de 932 321 €.
- 60 % du coût prévisionnel HT du parc public soit une participation de 3 911 303 €
- 3.1 classes, selon la grille de calcul de la VILLE DE VILLEURBANNE (cf ANNEXE 9), soit une participation de 2 077 000 €
- 6 berceaux, selon la grille de calcul de la VILLE DE VILLEURBANNE (ANNEXE 9), soit une participation de 316 920 €
- 80% de la quote-part financée par la VILLE DE VILLEURBANNE pour les réseaux ENEDIS, soit une participation de 40 000 €

Il est précisé que le « coût » des équipements comprend les frais d'études, de réalisation et les dépenses d'acquisition des terrains nécessaires.

La SAS PEROU VILLEURBANNE convient que les pourcentages de calcul de sa participation reflètent bien le niveau d'utilité que les équipements présentent pour l'opération et les futurs habitants et occupants du programme de construction, sur la base exact de la programmation décrite en préambule.

Le montant de base de la participation financière de la SAS PEROU VILLEURBANNE s'élève ainsi forfaitairement, à 9 816 600 € valeur à la date de signature de la convention (non assujettis à la TVA), hors actualisations et indexations.

Une partie de la participation due par la SAS PEROU VILLEURBANNE étant financée par un apport de terrains, s'agissant du foncier des placettes Sud/Ouest et Nord/Est et de celui nécessaire au débouché de la rue du Pérou sur l'avenue Roger Salengro, le montant global de la participation indiqué ci-dessus, est diminué de la valeur de ce foncier établie à 186 600 €, soit une participation de base à verser sous forme de contribution financière d'un montant total de 9 630 000 € (non assujettis à la TVA) hors actualisations et indexations.

3-2/ Modalités de révision du montant de base des participations

3-2-1/ Actualisation du coût des équipements publics à réaliser par la METROPOLE DE LYON ou la VILLE DE VILLEURBANNE :

L'actualisation portera sur le montant de base de la participation relative à chaque équipement, telle qu'indiquée à l'article 3.1, hors participation due au titre des ouvrages réalisés par ENEDIS.

A la délivrance de l'ordre de service (« OS ») validant l'avant projet (« AVP »), au sens des articles D.2171-6 et suivants du Code de la commande publique, de chacun des ouvrages publics à réaliser par la METROPOLE DE LYON ou la VILLE DE VILLEURBANNE, si le coût de ces ouvrages s'avère supérieur de plus de 5% au coût prévisionnel indexé de chaque ouvrage public indiqué à l'article 2, le montant de la participation de la SAS PEROU VILLEURBANNE sera automatiquement réajusté, à proportion de l'augmentation des coûts, dans la limite de 10% du montant de la participation initialement prévue pour chaque équipement.

A la délivrance de l'OS validant l'AVP au sens des articles D2171-6 et suivants du Code de la commande publique de chacun des ouvrages publics à réaliser par la METROPOLE DE LYON ou la VILLE DE VILLEURBANNE, si le coût de ces ouvrages s'avère inférieur de plus de 5% au coût prévisionnel indexé de chaque ouvrage public indiqué à l'article 2, le montant de la participation de la SAS PEROU VILLEURBANNE sera automatiquement réajusté, à proportion de la diminution des coûts, pour chaque équipement.

Les ordres de services seront transmis à la société SAS PEROU VILLEURBANNE avant tout réajustement.

3-2-2/ Actualisation du montant de base pour les ouvrages réalisés par ENEDIS

Sur la base du montant des coûts des travaux d'extension du réseau HTA indiqués dans l'étude AIPURE attendue,

Si le coût des ouvrages réalisés par ENEDIS s'avère supérieur de plus de 5% au coût prévisionnel, le montant de la participation de la SAS PEROU VILLEURBANNE sera automatiquement réajusté, à proportion de l'augmentation des coûts, dans la limite de 15% maximum du montant de la participation initialement prévue.

Toutefois, dans l'hypothèse où cette augmentation serait due à l'application du décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, la participation de la SAS PEROU VILLEURBANNE sera réajustée au coût réel.

Si le coût des ouvrages réalisés par ENEDIS s'avère en définitive inférieur de plus de 5% au coût prévisionnel, le montant de la participation de la SAS PEROU VILLEURBANNE sera automatiquement réajusté, à proportion de la diminution des coûts, dans la limite de 15% maximum du montant de la participation initialement prévue.

3-2-3/ Indexation

Les montants des participations dues pour le financement des ouvrages publics mentionnés à l'article 2, à l'exclusion des réseaux à réaliser par ENEDIS, seront indexés.

L'indexation sera appliquée à partir des titres de recette survenus après l'actualisation définitive du montant des travaux soit à partir de l'émission de l'OS validant l'AVP des équipements publics.

Cette indexation s'opérera à l'établissement du titre de recette émis, dans les conditions et selon l'échéancier, prévus à l'article 4.2 de la présente convention.

Cette indexation portera sur le montant de base de la participation indiquée à l'article 3.1 de la présente convention, éventuellement actualisée, diminuée de la participation due au titre des ouvrages réalisés par ENEDIS affecté du pourcentage de l'acompte faisant l'objet du titre recettes émis.

L'indexation sera calculée le jour de l'émission de chaque titre de recette, sur la base du dernier index mensuel connu à la date d'émission du titre de recette, comparé à la valeur de l'index connu à la date des OS, validant les AVP, étant entendu que l'indexation ne peut conduire à des montants inférieurs aux montants de base de la participation.

Pour les équipements d'infrastructure, l'indexation se fera sur l'Index National des Travaux Publics (TP 01) tel qu'il est établi par le Ministère de l'Économie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence.

Pour les équipements de superstructure l'indexation se fera sur l'Index National du bâtiment (BT01) tel qu'il est établi par le Ministère de l'Économie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence.

Les participations seront indexées par application de la formule suivante :

Pour les équipements d'infrastructures :

$$PI = P0 \times (TP\ 01a / TP\ 01ao)$$

Dans laquelle :

PI = part de la participation indexée, faisant l'objet du titre de recettes émis

P0 = montant de base de la part de la participation indiquée à l'article 3.1 de la présente convention, faisant l'objet du titre de recette émis selon l'échéancier de l'article 4.2

TP 01a = valeur de l'index connue au premier jour du mois d'émission du titre de recette

TP 01a0 = valeur de l'index connu au premier jour du mois de la date de l'ordre de service (OS) validant l'AVP

Pour les équipements de superstructures :

$$PI = P0 \times (BT\ 01a / BT\ 01ao)$$

Dans laquelle :

PI = part de la participation indexée, faisant l'objet du titre de recettes émis

P0 = montant de base de la part de la participation indiquée à l'article 3.1 de la présente convention, faisant l'objet du titre de recette émis selon l'échéancier de l'article 4.2

BT 01a = valeur de l'index connue au premier jour du mois d'émission du dernier titre de recette

BT 01a0 = valeur de l'index connu au premier jour du mois de la date de l'ordre de service (OS) validant l'AVP

3-2-4/ Ajustement final du montant de la participation avant clôture financière et comptable de l'opération

Les ajustements de la participation due par la SAS PEROU VILLEURBANNE, après application des modalités de révision prévues au présent article seront calculés au moment du versement du solde de la participation.

ARTICLE 4 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement de produits locaux, la SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à procéder au paiement de sa participation dans les conditions suivantes et selon le calendrier prévisionnel d'exécution précisé en ANNEXE 8 :

4.1/ Apport de terrain non bâti

La SAS PEROU VILLEURBANNE a proposé d'apporter une partie de sa participation sous la forme de la cession d'une partie non bâtie du terrain d'une superficie de 2 488 m2 environ (foncier placette Nord/Est, foncier placette Sud/Ouest et foncier lot A), telle qu'elle figure sur

le plan annexé à la présente convention (ANNEXE 4), et appartenant à la SAS PEROU VILLEURBANNE .

Cette partie du terrain est évaluée, au moment de la cession, à la somme de 186 600 euros HT soit 75 euro HT/m².

Le prix définitif sera calculé en fonction de la surface exacte qui résultera du plan de division du géomètre.

Les frais afférents à cette cession seront supportés par la SAS PEROU VILLEURBANNE.

Cette cession conditionne la réalisation effective des équipements publics objet de la présente convention.

Ainsi qu'il sera stipulé dans les compromis à venir, ces emprises seront cédées libres de toute occupation, démolie et dépolluée selon les prescriptions fournies en ANNEXE 10 à l'exception du lot A qui sera cédé en l'état .

Les précisions relatives à l'état des sols remis par la SAS PEROU VILLEURBANNE à la METROPOLE DE LYON sont fournies en ANNEXE 10.

La Société consent expressément à ces cessions et à ses modalités.

Pour le foncier lot A et foncier de la placette Nord/Est , le compromis de vente sera établi au plus tard au 1^{er} trimestre 2025. La réitération de la vente interviendra au plus tard 3eme trimestre 2025.

Pour le foncier de la placette Sud/Ouest, la cession foncière interviendra en même temps que la cession du foncier des venelles Sud/Ouest soit au 1^{er} trimestre 2027.

4.2/ Modalités de paiement des apports en numéraire de participations hors participation ENEDIS

4-2-1/ Participations perçues par la METROPOLE DE LYON :

Les titres de recettes seront émis par la METROPOLE DE LYON pour la perception des participations dues au titre des équipements relevant de sa compétence, selon l'échéancier suivant :

- 10 % du montant de la participation de base , à la date la plus tardive entre 3 mois après la signature de la Convention de PUP ou 3 mois après l'acquisition du site par la SAS PEROU VILLEURBANNE, permettant d'assurer le préfinancement des études préalables à la réalisation des équipements. Le titre de recette sera émis sur présentation de la convention de PUP dûment signée ou de l'attestation notariée d'acquisition du site par la SAS PEROU VILLEURBANNE ,
- 10% du montant de la participation de base augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation, dans le mois qui suivra l'obtention du caractère définitif du ou des permis d'aménager. Le titre de recette sera émis sur présentation de l'arrêté du ou des permis d'aménager.
- 10% du montant de la participation de base augmenté le cas échéant de l'actualisation, à la cession des fonciers nécessaires aux travaux du tramway (foncier tramway et foncier complément voie verte). Le titre de recette sera émis sur présentation de l'attestation notariée d'acquisition des fonciers précités.
- 40 % du montant de la participation de base augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation à l'ordre de service de démarrage des travaux des voiries et des espaces publics. Le titre de recette sera émis sur présentation de l'ordre de service de démarrage des travaux.

- le solde soit 30% de la participation de base augmentée le cas échéant du montant de l'actualisation à la remise provisoire des dernières voiries, soit les venelles Sud/Ouest (selon phasage et sur la base des PV de réception partielle et de mise à disposition du public).

L'indexation sera appliquée à partir des titres de recette survenus après l'actualisation définitive du montant des travaux soit à partir de l'émission de l'OS validant l'AVP des équipements.

Dans ce cadre, la SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à communiquer à la METROPOLE DE LYON l'arrêté de permis d'aménager obtenu dans le délai de 8 jours à compte de la délivrance, à l'afficher sur le terrain dans le délai de 15 jours et informera la METROPOLE DE LYON de l'absence ou non de recours (gracieux ou contentieux) dans un délai de 3 mois après l'obtention de son permis d'aménager.

4-2-2/ Participations perçues par la VILLE DE VILLEURBANNE :

Les titres de recettes seront émis par la VILLE DE VILLEURBANNE pour la perception des participations dues au titre des équipements relevant de sa compétence, selon l'échéancier suivant :

Au titre du parc public :

- 10 % du montant de la participation de base, à la date la plus tardive entre 3 mois après la signature de la Convention de PUP et 3 mois après l'acquisition du site par la SAS PEROU VILLEURBANNE, permettant d'assurer le préfinancement des études préalables à la réalisation de l'équipement. Le titre de recette sera émis sur présentation de la convention de PUP dûment signée, ou de l'attestation notariée d'acquisition du site par la SAS PEROU VILLEURBANNE
- 40% du montant de la participation de base augmenté le cas échéant de l'actualisation, à l'acquisition du foncier du parc par la VILLE DE VILLEURBANNE. Le titre de recette sera émis sur présentation de l'attestation notariée d'acquisition du foncier précité.
- 40% du montant de la participation de base augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation à l'ordre de service de démarrage des travaux du parc. Le titre de recette sera émis sur présentation de l'ordre de service de démarrage des travaux du parc.
- Le solde soit 10% de la participation de base augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation à l'achèvement de l'ensemble des travaux du parc sur la base des PV de réception du parc.

L'indexation sera appliquée à partir des titres de recette survenus après l'actualisation définitive du montant des travaux soit à partir de l'émission de l'OS validant l'AVP de l'équipement.

Au titre du groupe scolaire :

- 10% du montant de la participation de base, à la date la plus tardive entre 3 mois après la signature de la convention de PUP et 3 mois après l'acquisition du site par la SAS PEROU VILLEURBANNE, permettant d'assurer le préfinancement des études préalables à la réalisation du groupe scolaire. Le titre de recette sera émis sur présentation de la convention de PUP dûment signée, ou de l'attestation notariée d'acquisition du site par la SAS PEROU VILLEURBANNE

- 40% du montant de la participation de base augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation, dans le mois qui suivra l'obtention du caractère définitif du ou des permis d'aménager. Le titre de recette sera émis sur présentation de l'arrêté du ou des permis d'aménager.
- 30% du montant de la participation de base augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation à l'obtention du permis de construire du groupe scolaire purgé de tous recours. Le titre de recette sera émis sur présentation de l'attestation de non recours contre le permis de construire du groupe scolaire.
- 10 % du montant de la participation de base augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation, à l'ordre de service de démarrage des travaux du groupe scolaire. Le titre de recette sera émis sur présentation de l'ordre de service de démarrage des travaux du groupe scolaire.
- Le solde soit 10 % du montant de la participation de base augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation à l'achèvement des travaux du groupe scolaire. Le titre de recette sera émis sur présentation du PV de réception du groupe scolaire.

L'indexation sera appliquée à partir des titres de recette survenus après l'actualisation définitive du montant des travaux soit à partir de l'émission de l'OS validant l'AVP de l'équipement.

Au titre de l'EAJE :

- 50% du montant de la participation de base le cas échéant du montant de l'actualisation, à la signature de l'acte authentique de vente de l'établissement d'accueil de jeunes enfants entre le bailleur social (EMH ou RSH) et la VILLE DE VILLEURBANNE. Le titre de recette sera émis sur présentation de l'attestation notariée d'acquisition.
- 50% du montant de la participation de base le cas échéant du montant de l'actualisation, un mois après le démarrage des travaux d'aménagements intérieurs. Le titre de recette sera émis sur présentation de l'ordre de service de démarrage des travaux des aménagements intérieurs de l'établissement d'accueil de jeunes enfants.

L'indexation sera appliquée à partir des titres de recette survenus après l'actualisation définitive du montant des travaux soit à partir de l'émission de l'OS validant l'AVP de l'équipement.

Ces versements interviendront dans le délai d'un mois après l'émission d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux par la METROPOLE DE LYON à la SAS PEROU VILLEURBANNE ou par la VILLE DE VILLEURBANNE à la SAS PEROU VILLEURBANNE.

4.3/ Participation due à la VILLE DE VILLEURBANNE au titre des travaux réalisés par ENEDIS :

La participation due par la SAS PEROU VILLEURBANNE au titre des travaux réalisés par ENEDIS sera versée directement à la VILLE DE VILLEURBANNE une fois les travaux d'extension réalisés, et dans un délai de 30 jours à compter de la réception par la SAS PEROU VILLEURBANNE du titre de recette émis par la VILLE DE VILLEURBANNE au vu de la facture de ENEDIS.

4.4/ La METROPOLE DE LYON et la VILLE DE VILLEURBANNE s'engageant à réaliser tous les équipements publics dans la perspective de la réalisation du programme global de la SAS PEROU VILLEURBANNE, il est convenu que cette dernière restera, quelle que soit l'évolution de son programme, débitrice de sa participation si lesdits équipements publics programmés sont réalisés sauf dans les cas prévus aux articles 6.2 et 6.3 de la présente convention.

Le solde éventuel de la participation dû à ce titre devra être réglé au plus tard 10 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention et les sommes versées resteront définitivement acquises à la METROPOLE DE LYON et à la VILLE DE VILLEURBANNE, si lesdits équipements publics programmés sont réalisés.

Dans le cas où les équipements n'auraient pas encore été réalisés, le montant de la participation ne sera revu que dans les situations prévues aux articles 6.2 et 6.3 de la présente convention

4.5/ La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à déposer une demande de permis d'aménager au plus tard deux mois après que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUH soit rendue opposable. Pour cela, la METROPOLE DE LYON s'engage à informer la SAS PEROU VILLEURBANNE de l'avancée de la procédure de mise en compatibilité du PLUH et elle informera la SAS PEROU VILLEURBANNE dans un délais de 5 jours de l'opposabilité de la déclaration de projet.

Par ailleurs, la SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à communiquer à la METROPOLE DE LYON les arrêtés d'autorisation d'urbanisme obtenu dans le délai de 8 jours à compter de leur délivrance, à les afficher sur le terrain dans le délai de 15 jours et informera la METROPOLE DE LYON de l'absence ou non de recours (gracieux ou contentieux) dans un délai de 3 mois après l'obtention de ses autorisations d'urbanisme.

La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage également à faire reprendre ces obligations par tout tiers opérateur, aménageur ou constructeur qu'elle désignerait pour réaliser tout ou partie de l'opération ou tout pétitionnaire qu'elle autoriserait à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme sur tout ou partie du tènement.

Article 5 – GARANTIE

A la sûreté et en garantie du paiement de la participation à percevoir par la METROPOLE DE LYON et la VILLE DE VILLEURBANNE, la SAS PEROU VILLEURBANNE s'oblige à fournir respectivement à la METROPOLE DE LYON et à la VILLE de VILLEURBANNE, une garantie à première demande, donnée par un établissement bancaire au vu de la présente convention, et dans laquelle l'établissement bancaire s'interdira expressément d'opposer à la METROPOLE DE LYON le bénéfice de discussion et/ou de division et indiquera expressément qu'elle mettra en œuvre sa garantie sur la seule justification que la SAS PEROU VILLEURBANNE est défailante au titre des paiements prévus par la présente convention.

Le montant et les conditions de production de chaque garantie seront les suivantes :

- Pour la METROPOLE DE LYON une garantie d'un montant de XXX €, correspondant au montant total de la participation due au titre des infrastructures relevant de sa compétence , par la SAS PEROU VILLEURBANNE dans le délai de 3 mois après la signature de la présente convention, diminué le cas échéant du premier versement finançant les études.
- Pour la VILLE de VILLEURBANNE une garantie d'un montant de XXX €, correspondant au montant total de la participation due au titre des superstructures et des infrastructures relevant de sa maîtrise d'ouvrage , par la SAS PEROU VILLEURBANNE dans le délai de

3 mois après la signature de la présente convention, diminué le cas échéant du premier versement finançant les études.

La garantie pourra être mise en œuvre sur la seule justification que la SAS PEROU VILLEURBANNE est défaillante au titre des paiements prévus par la présente convention.

Au fur et à mesure des versements opérés, la SAS PEROU VILLEURBANNE pourra produire, en substitution, une nouvelle garantie, à la METROPOLE DE LYON ET à la VILLE DE VILLEURBANNE, ajustée au solde de la participation restant due.

La garantie à première demande sera retournée par la METROPOLE DE LYON et la VILLE DE VILLEURBANNE dans le mois suivant la demande, qui en sera faite par courrier à la METROPOLE DE LYON et à la VILLE DE VILLEURBANNE, par la SAS PEROU VILLEURBANNE.

ARTICLE 6 - MODIFICATIONS DE PROGRAMME ET DEGREVEMENT

6-1/ Augmentation de la surface de plancher et du nombre de logements

Dans l'hypothèse d'une augmentation de la surface de plancher visée en préambule et dans la limite de 2% de cette surface, si les règles d'urbanisme le permettent, la SAS PEROU VILLEURBANNE ne sera redevable d'aucune participation complémentaire.

Ces pourcentages s'analysent ainsi comme une franchise.

En revanche, si les parties s'accordent pour une augmentation de la surface de plancher au-delà de cette franchise de 2%, un projet d'avenant aux présentes sera établi préalablement au dépôt de toute autorisation d'urbanisme pour fixer notamment les modalités de la participation complémentaire et de sa garantie, sous réserve, en application du principe de proportionnalité, que l'augmentation de la surface de plancher ait une incidence sur les besoins en équipements publics.

6-2/ Diminution du programme avant réalisation des équipements publics

En cas de diminution supérieure à 2% de la surface de plancher visée en préambule, la participation de la SAS PEROU VILLEURBANNE sera réduite à due proportion des besoins réels uniquement si :

- cette diminution à une incidence sur les besoins en équipements publics ;

et si :

- elle est portée à la connaissance des collectivités

Dans cette hypothèse, le montant de la participation afférent aux équipements publics sera alors revu à la baisse, exception faite des dépenses qui auront été engagées par la METROPOLE DE LYON et la VILLE DE VILLEURBANNE et la SAS PEROU VILLEURBANNE supportera les conséquences liées à l'éventuelle résiliation des marchés passés en vue de la réalisation des équipements. Un avenant sera établi pour arrêter les bases de la participation modifiée.

6-3/ En cas de contentieux, d'annulation ou de retrait des décisions portant sur les permis (ou autres autorisations), la SAS PEROU VILLEURBANNE pourra décider d'abandonner son projet et donc de ne pas verser la participation afférente aux travaux d'équipements à intervenir.

Toutefois, la METROPOLE DE LYON et la VILLE DE VILLEURBANNE conserveront définitivement la fraction de la participation afférente aux études et travaux déjà engagés avant cette décision, et la société supportera les conséquences liées à l'éventuelle résiliation des marchés passés en vue de la réalisation des équipements.

ARTICLE 7 - CESSION PREALABLE DE TERRAINS

Indépendamment de sa participation, la SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à céder les terrains d'assiette des futurs équipements publics à réaliser par les collectivités pour les besoins du projet de construction.

Ces cessions ne pourront intervenir que sous condition que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUH et l'OAP correspondante soient devenus définitifs, et que le permis d'aménager correspondant à la programmation décrite en préambule soit délivré et devenu également définitif.

Par exception à ce qui précède, les cessions des fonciers nécessaires aux travaux d'aménagement du tramway T6 Nord (emprise tramway, emprise local sous station SYTRAL et complément voie verte) pourront intervenir après l'obtention du permis d'aménager et dès l'opposabilité de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUH et l'OAP sans attendre le caractère définitif de ces autorisations.

7-1/ Parcelles à céder à la METROPOLE DE LYON, correspondant aux voies et places nouvelles

La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à céder les terrains d'assiette des futurs équipements publics de compétence de la METROPOLE DE LYON, d'une superficie d'environ 12 079 m² et issus des parcelles BB 268 et BB 339 (Cf l'ANNEXE 4) comprenant le foncier tramway, la liaison piétonne au droit du tramway (« complément de voie verte »), la place du tramway, les venelles piétonnes Sud/Ouest, les élargissements de trottoir, les placettes Nord/Est et Sud/Ouest et le lot A.

Ces cessions interviendront suivant le planning prévisionnel détaillé en ANNEXE 8 conformément aux documents d'arpentage, qui seront réalisés aux frais de la SAS PEROU VILLEURBANNE.

Etant ici précisé que la cession des fonciers nécessaires aux travaux d'aménagement du tramway T6 NORD à savoir : le foncier tramway, la liaison piétonne au droit du tramway (« complément de voie verte »), interviendra au plus tard au 31 juillet 2024.

Ainsi, qu'il sera stipulé dans les compromis à venir, cette emprise sera cédée libre de toute occupation, démolie et dépolluée pour les usages correspondant aux équipements publics tels que précisés dans l'article 2 de la présente convention et selon les prescriptions fournies en ANNEXE 10 compte tenu de la nécessité pour la SAS PEROU VILLEURBANNE de dépolluer le site et d'utiliser des terres excavées pour la réalisation de ses immeubles.

Les conditions techniques de livraison de l'emprise sont décrites en ANNEXE 10 à la présente convention et seront reprises dans la promesse et l'acte authentique de vente entre la METROPOLE DE LYON et la SAS PEROU VILLEURBANNE.

Pour les fonciers de l'emprise tramway, de la place du tramway, des venelles piétonnes Sud/Ouest, de la liaison piétonne au droit du tramway T6 (« complément de voie verte ») et des élargissements de trottoir d'une surface totale d'environ 9 591 m² La METROPOLE DE LYON s'engage à acheter le terrain pour un montant de 75 € HT par m² de terrain, soit un montant prévisionnel de 719 325 € HT, TVA en sus au taux en vigueur à la date de signature

de l'acte authentique, pour la surface mentionnée ci-dessus Cette cession conditionne la réalisation des équipements publics d'infrastructures, objet de la présente convention.

Le prix définitif sera réévalué, à la hausse ou à la baisse, en fonction de la surface exacte qui résultera du plan de division du géomètre.

7-2/ Parcelles à céder à la VILLE DE VILLEURBANNE, correspondant au parc public

La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à céder le terrain d'assiette des futurs équipements publics de compétence de la VILLE DE VILLEURBANNE comprenant le parc public, d'une superficie d'environ 20 013 m² issus de la parcelle BB268.

Cette cession interviendra à l'obtention du permis d'aménager devenu définitif et suivant le planning prévisionnel détaillé en ANNEXE 8 soit au plus tard au 31 août 2024, conformément aux documents d'arpentage, qui seront réalisés aux frais de la SAS PEROU VILLEURBANNE.

Ainsi, qu'il sera stipulé dans les compromis à venir, cette emprise sera cédée libre de toute occupation, démolie et dépolluée pour les usages correspondant aux équipements publics tels que précisés dans l'article 2 de la présente convention et selon les prescriptions fournies en ANNEXE 11 compte tenu de la nécessité pour la SAS PEROU VILLEURBANNE de dépolluer le site et d'utiliser des terres excavées pour la réalisation de ses immeubles.

La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à fournir, avant la réitération de l'acte de vente, un dossier de récolement ou dossier des ouvrages exécutés justifiant que l'état des terrains cédés est conforme avec les engagements pris ci-avant. La SAS PEROU VILLEURBANNE garantira l'état des terrains cédés compatible avec leur destination, à savoir parc public.

Les conditions techniques de livraison de l'emprise sont décrites en ANNEXE 11 à la présente convention et seront reprises dans la promesse et l'acte authentique de vente entre la VILLE DE VILLEURBANNE et la SAS PEROU VILLEURBANNE.

La VILLE DE VILLEURBANNE s'engage à acheter le terrain libre d'occupation, démoli et dépollué pour un montant de 75 € HT par m² de terrain, soit un montant prévisionnel de 1 500 975 € HT, TVA en sus au taux en vigueur à la date de signature de l'acte authentique, pour la surface mentionnée ci-dessus. Cette cession conditionne la réalisation des équipements publics de d'infrastructures objet de la présente convention.

Le prix définitif sera réévalué, à la hausse ou à la baisse, en fonction de la surface exacte qui résultera du plan de division du géomètre.

7-3/ Volume à céder à la VILLE DE VILLEURBANNE

La SAS PEROU VILLEURBANNE ne cédera aucun volume à la VILLE DE VILLEURBANNE.

Néanmoins la SAS PEROU VILLEURBANNE cédera un terrain au groupement GIE la Ville autrement (EMH) sur lequel sera réalisé par le bailleur une crèche de 500 m² de surface de plancher localisée en rez de chaussée d'un immeuble de la programmation sociale.

Ainsi, dans l'acte de cession du terrain, la SAS PEROU VILLEURBANNE demandera au bailleur EMH de s'engager à céder à la VILLE DE VILLEURBANNE en VEFA/VEFI, dans le lot n°C3 d'une contenance globale de 2 700 m² de SDP, un volume situé en rez-de-chaussée d'un bâtiment d'environ 440 m² de surface utile avec un jardin attenant de plain-pied d'environ 300 m² au prix de cession de 1 700 €HT/m² SU (hors espaces de circulation). Ce prix s'entendant pour un volume non aménagé clos, couvert, fluides en attentes et jardin clos. Le volume remis doit répondre à la réglementation thermique en vigueur, le confort thermique d'été doit être intégré (murs composites, MEX avec vitrage à isolation renforcée, BSO, BSF ou tout autre système adapté). Les clôtures de l'aire de jeux devront être conformes à l'usage

petite enfance (hauteur maximale de 2m, serrurerie laquée, pas d'espacements supérieur à 11cm, pas de principe d'échelle) et l'emprise de l'aire de jeux sera livrée avec un fini -0,2m.

Un compromis de vente sera établi entre le bailleur et la VILLE DE VILLEURBANNE au plus tard à la signature de l'ensemble des actes de vente.

Le prix définitif sera calculé en fonction de la surface utile exacte qui résultera du plan de division du géomètre.

Ensuite, un plan de division sera établi par un géomètre pour céder le volume de l'EAJE

7-4/ Ces cessions une fois intervenues seront définitivement acquises à la METROPOLE DE LYON et à la VILLE DE VILLEURBANNE, de sorte que la SAS PEROU VILLEURBANNE s'interdit de demander la rétrocession de ces terrains par suite de l'absence éventuelle de réalisation des programmes de construction.

ARTICLE 8 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

8-1/ La METROPOLE DE LYON s'engage à réaliser les travaux des équipements d'infrastructures de la compétence de la METROPOLE DE LYON et de la VILLE DE VILLEURBANNE prévus à l'article 2 et nécessaires à la desserte des constructions dans les délais prévisionnels suivants :

- pour les travaux de plateforme des infrastructures, au plus tard 12 mois après la libération des emprises nécessaires à la réalisation des voies des terrains,
- pour les travaux de finition des infrastructures, 12 mois après la réalisation du gros œuvre des bâtiments de chaque lot constructible considéré

La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à solliciter l'accord de la METROPOLE DE LYON pour toute circulation d'engins de chantier sur les infrastructures, qu'elles soient en cours de réalisation des plateformes ou des finitions.

La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à ne pas laisser circuler les engins de chantier sur les voiries nouvelles, une fois les travaux de finition réalisés par la METROPOLE DE LYON.

Le calendrier prévisionnel d'exécution figure en ANNEXE 8 à la présente convention.

8-2/ La VILLE DE VILLEURBANNE s'engage à achever les travaux du groupe scolaire, et de l'établissement d'accueil de jeunes enfants dans les délais suivants :

- Entre septembre 2028 et septembre 2030 pour le groupe scolaire, hors contentieux portant sur les autorisations administratives de construire relatives à la construction de cet établissement.
- Entre le 1^{er} trimestre 2027 et le 3^{ème} trimestre 2027 pour l'établissement d'accueil de jeunes enfants, hors contentieux portant sur les autorisations administratives de construire relatives à la construction de cet établissement ;

Le calendrier prévisionnel d'exécution figure en ANNEXE 8 à la présente convention.

8-3/ La VILLE DE VILLEURBANNE s'engage à achever les travaux du parc public et à réaliser une livraison progressive du parc dans les délais suivants :

- Livraison d'une 1^{ère} tranche fin 2025, hors contentieux portant sur les autorisations administratives de construire relatives à la réalisation du parc.

- Livraison définitive du parc en septembre 2029, hors contentieux portant sur les autorisations administratives de construire relatives à la réalisation du parc.

Le calendrier prévisionnel d'exécution figure en ANNEXE 8 à la présente convention.

8-4/ La METROPOLE DE LYON et la VILLE DE VILLEURBANNE prendront les dispositions nécessaires pour respecter les échéances prévisionnelles susmentionnées concernant la réalisation des équipements publics.

ARTICLE 9 - ORGANISATION

Il est institué un « Comité de coordination des maîtrises d'ouvrage et des travaux », composé d'au moins un représentant de la METROPOLE DE LYON, un représentant de la SAS PEROU VILLEURBANNE et un représentant de la VILLE DE VILLEURBANNE.

Ce Comité aura pour mission, notamment :

- d'assurer l'information réciproque des parties sur toute question utile intéressant l'opération,
- d'associer les services de la METROPOLE DE LYON et de la VILLE DE VILLEURBANNE à l'avancement des projets,
- de coordonner et d'actualiser les plannings respectifs de la METROPOLE DE LYON, de la VILLE DE VILLEURBANNE et de la SAS PEROU VILLEURBANNE,
- de faire le point sur toutes questions techniques relatives aux travaux engagés par les parties.

Les parties pourront librement choisir leurs représentants au Comité et s'y adjoindre toutes personnes extérieures dont elles considèrent la présence nécessaire.

Le Comité se réunira autant de fois que nécessaire et a minima une fois par trimestre.

ARTICLE 10 - ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet après l'exécution des formalités prévue par le premier alinéa de l'article R.332-25-2 du Code de l'urbanisme, la date à prendre en compte pour les affichages au siège de la Métropole et en Mairie étant celle du premier jour du dernier affichage effectué.

Mention de la date de signature de la convention (par la dernière partie signataire), de ses principales caractéristiques, ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera publié :

- au recueil des actes administratifs de la METROPOLE DE LYON ;
- et dans un journal diffusé dans sur les territoires de la METROPOLE DE LYON et du département du RHONE ou dans le BOAMP.

ARTICLE 11 - EXONERATION DE TAXES ET DE PARTICIPATION

A l'intérieur du périmètre annexé à la présente convention, les constructions seront exonérées de la part communale / intercommunale de la Taxe d'Aménagement. En vertu du principe de non cumul des participations, les constructions raccordées aux réseaux publics d'assainissement, financés par la présente convention, seront également exonérées de la Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC).

La durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement et de la PFAC est de 10 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention.

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE LA PRESENTE CONVENTION AUX SERVICES INSTRUCTEURS DE DEMANDES OU DE DECLARATIONS EN MATIERE D'URBANISME

A l'appui de ses déclarations préalables, des demandes de permis de construire et de toute autre demande d'autorisation d'urbanisme, la SAS PEROU VILLEURBANNE remettra une copie de la présente convention aux services de la VILLE DE VILLEURBANNE chargés de son instruction ainsi qu'aux tiers opérateurs, aménageurs ou constructeurs qu'il aura désignés ou autorisés à déposer des demandes d'autorisations d'urbanisme, pour transmission aux mêmes services.

ARTICLE 13 - AVENANTS ET TRANSFERTS**13.1/ AVENANTS**

Toutes modifications éventuelles des programmes des équipements publics ou de constructions, et des montants prévus par les articles 2 et 3 devront faire l'objet d'avenants à la présente convention, sans préjudice des dispositions prévues ci-avant, notamment dans l'article 6.

Les avenants à la présente convention pourront être signés par la seule METROPOLE DE LYON.

A moins que la VILLE DE VILLEURBANNE n'intervienne à l'avenant, la METROPOLE DE LYON s'oblige envers cette dernière à obtenir son accord préalablement à la signature de tout avenant portant sur la consistance et/ou la participation afférente aux équipements devant lui revenir.

13.2/ TRANSFERTS

La SAS PEROU VILLEURBANNE, si elle entend transférer à un tiers sa qualité d'opérateur ou les autorisations d'urbanisme obtenues, s'engage à faire reprendre l'intégralité de ses engagements par son substitué.

Si cette cession ou ce transfert interviennent au profit d'une société qu'elle ne contrôle pas, ils feront l'objet d'un accord préalable des autres parties et d'un avenant à la présente convention, lequel sera subordonné à la constitution d'une garantie répondant aux dispositions de l'article 5.

Dans tous les cas, y compris lorsque la cession ou le transfert interviendront au profit d'une société contrôlée par elle, la SAS PEROU VILLEURBANNE ne sera déliée de ses engagements envers la METROPOLE DE LYON et la VILLE DE VILLEURBANNE, et notamment de sa participation et de la garantie apportée, qu'après la signature avec la METROPOLE DE LYON et la VILLE DE VILLEURBANNE d'un avenant de transfert de la présente convention. Ce transfert ne pourra être accordé qu'avec un seul opérateur ou un mandataire unique en cas de pluralité d'opérateur, reprenant l'ensemble des engagements de la convention de PUP signée avec la SAS PEROU VILLEURBANNE

ARTICLE 14 – CLOTURE CONVENTIONNELLE ET ADMINISTRATIVE DU PUP

Après réalisation du programme de construction du signataire, achèvement de l'ensemble des équipements publics d'infrastructure et de superstructure prévus à l'article 2 et perception de la totalité de la participation de la SAS PEROU VILLEURBANNE selon les modalités décrites aux articles 3 et 4, les parties s'obligent à se rapprocher pour clore, par voie d'avenant, le projet urbain partenarial objet de la présente convention.

A défaut d'avenant, la METROPOLE DE LYON est habilitée, si les conditions ci-dessus sont remplies, à constater que la convention a produit tous ses effets et que les parties sont déliées de leurs engagements.

ARTICLE 15 - CONDITIONS RÉSOLUTOIRES

La METROPOLE DE LYON pourra résilier la présente convention à défaut de transmission de la garantie à première demande dans les conditions et délais prévus par l'article 5 de la présente convention et en l'absence de règlement du 1^{er} versement prévu par l'article 4.

Cette résiliation prendra effet après une mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de deux mois.

Dans tous les cas de fin anticipée de la présente convention, les dispositions de l'article 6.3 seront applicables.

ARTICLE 16 - LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Lyon.

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour la METROPOLE DE LYON, à l'Hôtel de la Métropole, 20 rue du Lac - CS 33569 - 69505 Lyon cedex 03,
- pour la SAS PEROU VILLEURBANNE ...,
- pour la VILLE DE VILLEURBANNE, à l'Hôtel de Ville, Place Lazare-Goujon BP 65051, 69601 Villeurbanne,

ARTICLE 18 - ANNEXES CONTRACTUELLES

- ANNEXE 1 - Périmètre PUP ACI
- ANNEXE 2 - Plan d'aménagement PUP ACI
- ANNEXE 3 - Programme de construction PUP ACI
- ANNEXE 4 - Programme des équipements publics PUP ACI
- ANNEXE 5 – Recommandations granulométrie, surfaces des logements PUP ACI
- ANNEXE 6 - Modalités de concours PUP ACI
- ANNEXE 7 – Enveloppe, répartition financière PUP ACI
- ANNEXE 8 - Calendrier prévisionnel d'exécution
- ANNEXE 9 - Grilles de calcul pour la participation aux équipements de supstrucutres Ville PUP ACI
- ANNEXE 10 - Conditions de cessions des terrains Métropole PUP ACI
- ANNEXE 11 - Conditions de cessions des terrains Ville PUP ACI
- ANNEXE 12 - Prescriptions environnementales et architecturales PUP ACI
- ANNEXE 13 - Statuts Constitutifs SAS PEROU VILLEURBANNE 08.07.22

Fait à Lyon, le ...

En quatre exemplaires originaux,

Pour la METROPOLE DE LYON

Pour la SAS PEROU VILLEURBANNE,

Pour la VILLE DE VILLEURBANNE,

ANNEXE 1 _ PUP ACI VILLEURBANNE

Périmètre

Légende :

Point topographique et son altitude



Arbre (feuillu)



Condélabre simple, double

Référence cadastrale : section et numéro de parcelle

Application cadastrale (limite non garantie)

E 206



Plaque, Grille, Tampon mixte, Tampon, Bouche à clé

Poteau incendie

Entrée du bâtiment

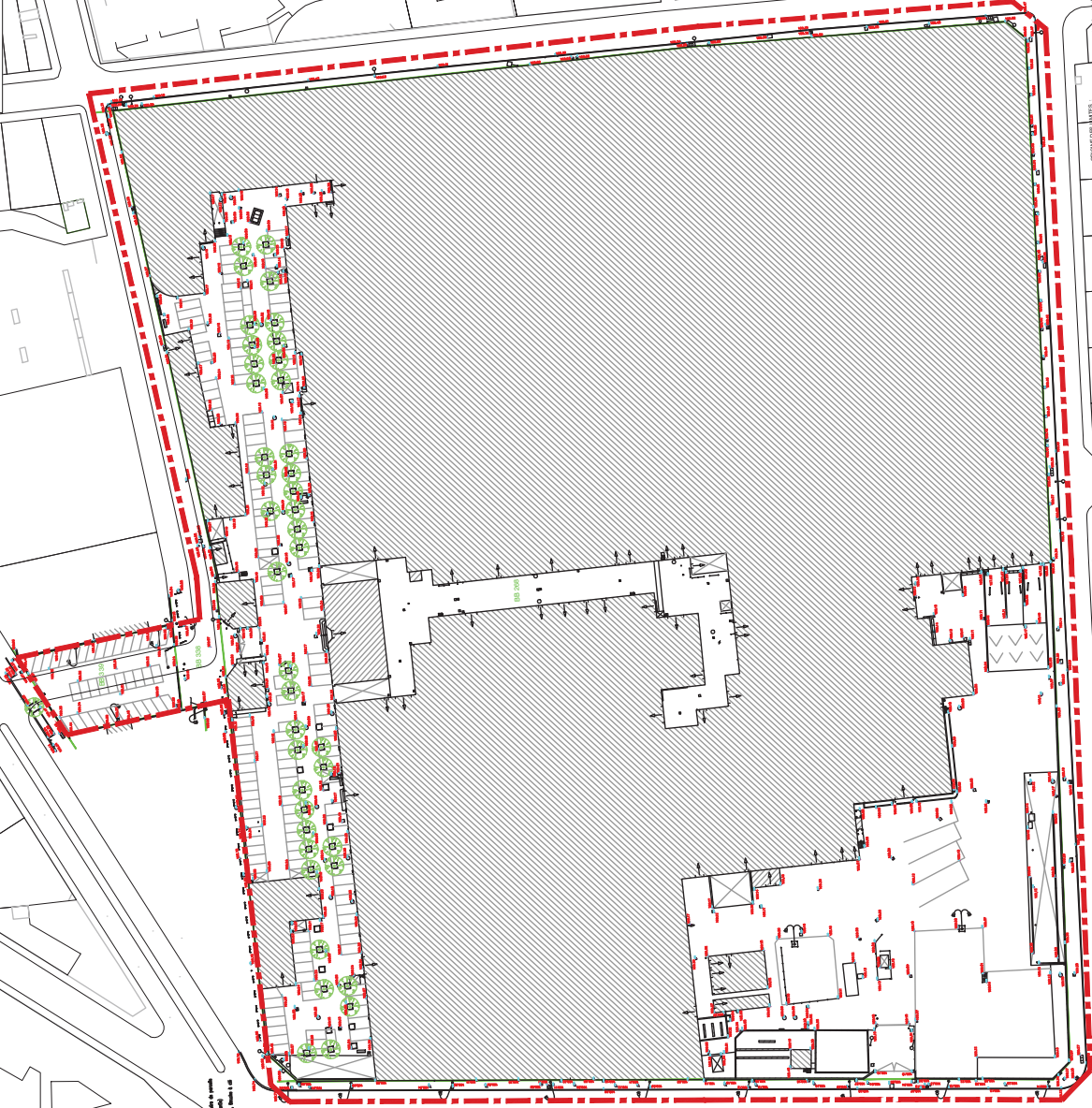
Banc

168.74

168.74

LEGENDE

Périmètre du PUP



Legend 1:
Point topographique et son altitude
Arbre (feuillu)
Condélabre simple, double
Référence cadastrale : section et numéro de parcelle
Application cadastrale (limite non garantie)
Plaque, Grille, Tampon mixte, Tampon, Bouche à clé
Poteau incendie
Entrée du bâtiment
Banc

ACI - VILLEURBANNE

10 rue du Pérou
69 100 VILLEURBANNE

Maîtrise d'ouvrage
BIP ENRIAS
IMMOBILIER

Immeuble Le Slav
15 rue des Cuiraissiers
69 003 LYON

Maîtrise d'ouvrage
ginkgo

Place de Pont Rouge 1
CH-1211 GENEVE 26

Architecte
LUIJILLO
DUMETIER

137 rue Bugaud
69 006 LYON

BE HQE

103 avenue de Saxe
69 003 LYON

Paysagiste
BIGBANG

114 Grande rue de la Guillotière
69 007 LYON

BE Réemploi
mihéka

182 rue de la Pavérette
69 100 VILLEURBANNE

PUP
ANNEXE 1
Périmètre

07.10.2022

37/65

ECH 1:500



LEGENDE

Périmètre du PUP

Emprise Lots

Emprise Sous-sols

ACI - VILLEURBANNE

10 rue du Pérou
69 100 VILLEURBANNE

Maitrise d'ouvrage
BSP PARIBAS
IMMOBILIER

Immeuble Le Slay
15 rue des Courassiers
69 003 LYON

Maitrise d'ouvrage
Ginkgo

Place de Pont Rouge 1
CH-1211 GENÈVE 28

Architecte
LUIJLIL
DUMETIER

137 rue Bugaud
69 006 LYON

BE HQE

103 avenue de Saxe
69 003 LYON

Paysagiste
BIGBANG

114 Grande rue de la Guillotière
69 007 LYON

BE Réemploi
mitéka

182 rue de la Poudrette
69 100 VILLEURBANNE

PUP

ANNEXE 2
Aménagement
& de composition urbaine
28.09.2022

39/65

ECH

1

ANNEXE 3.a _ PUP ACI VILLEURBANNE

Programme de construction

- Périmètre du PUP
- Emprise Lots
- Emprise Sous-sols
- Accession libre
- Logement social
- Logement BGS
- Logement étudiant
- Logement étudiant social
- Logement senior
- Logement senior social
- Activité
- Activité en socle RDC
- Tertiaire
- Crèche



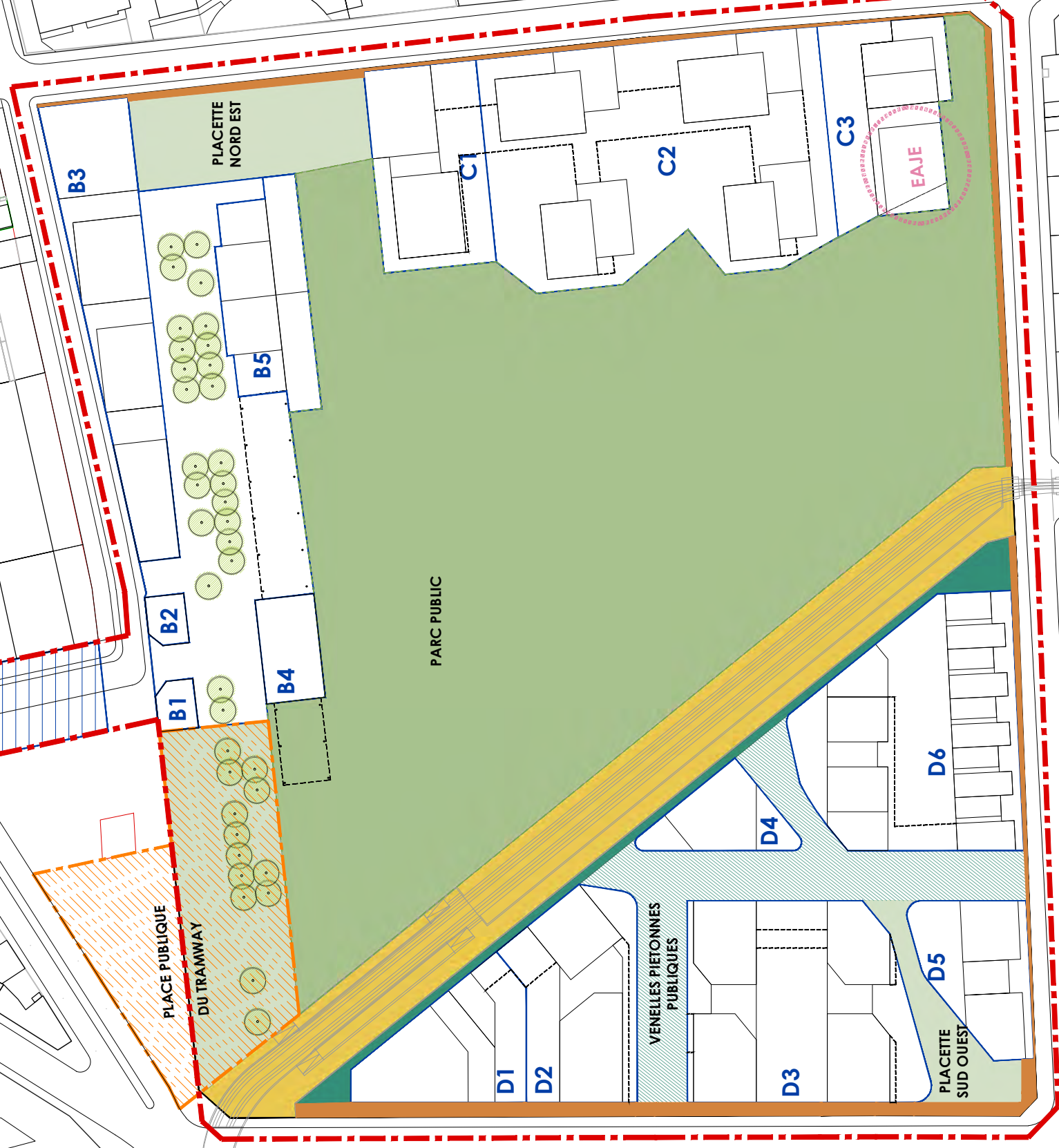
ANNEXE 3.b _ PUP ACI VILLEURBANNE

Programme de construction

Programme		Lots	Surfaces programme	Nombre de logements
Logement accession libre	C2a,b,c,d / D4 / D5 / D6a,b		14 200	209
Logement BRS		D3a / D3b	5 400	73
Logement social		C3	2 700	38
Crèche		C3	500	
Activité productive	B1 / B2 / B3 / B4 / B5		4 000	
Bureaux		D1	4 000	
Résidence étudiante Libre		B3	4 220	95
Résidence sénior libre		C1	3 200	64
Résidence étudiante Social		D2a	1 900	43
Résidence sénior Social		D2b	1 280	26
Local technique SYTRAL		100	100	
Total		0	41 500	546

ANNEXE 4

Programme et localisation des équipements publics d'infrastructure et de superstructure



LEGENDE

- Périmètre PUP
- Emprise Tramway T6 Nord
- Emprise Lot A
- Infrastructures
- Parc public
- Placettes
- Place publique du Tramway
- Venelles piétonnes
- Complément voie verte
- Complément trottoir
- Superstructures
- EAJE et Groupe Scolaire
(Groupe scolaire en dehors du périmètre)

ANNEXE 5 – PUP ACI Villeurbanne
PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS
RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE GRANULOMETRIE ET DE SURFACES
DE LOGEMENTS

Logements en accession libre :

- Les appartements de type T1 sont proscrits ; 80% au minimum de la surface de plancher (SDP) du programme de logements devront être dédiés à des logements de plus de 66 m², dont la moitié minimum de plus de 80 m² SDP ;

Logements en bail réel solidaire (BRS) :

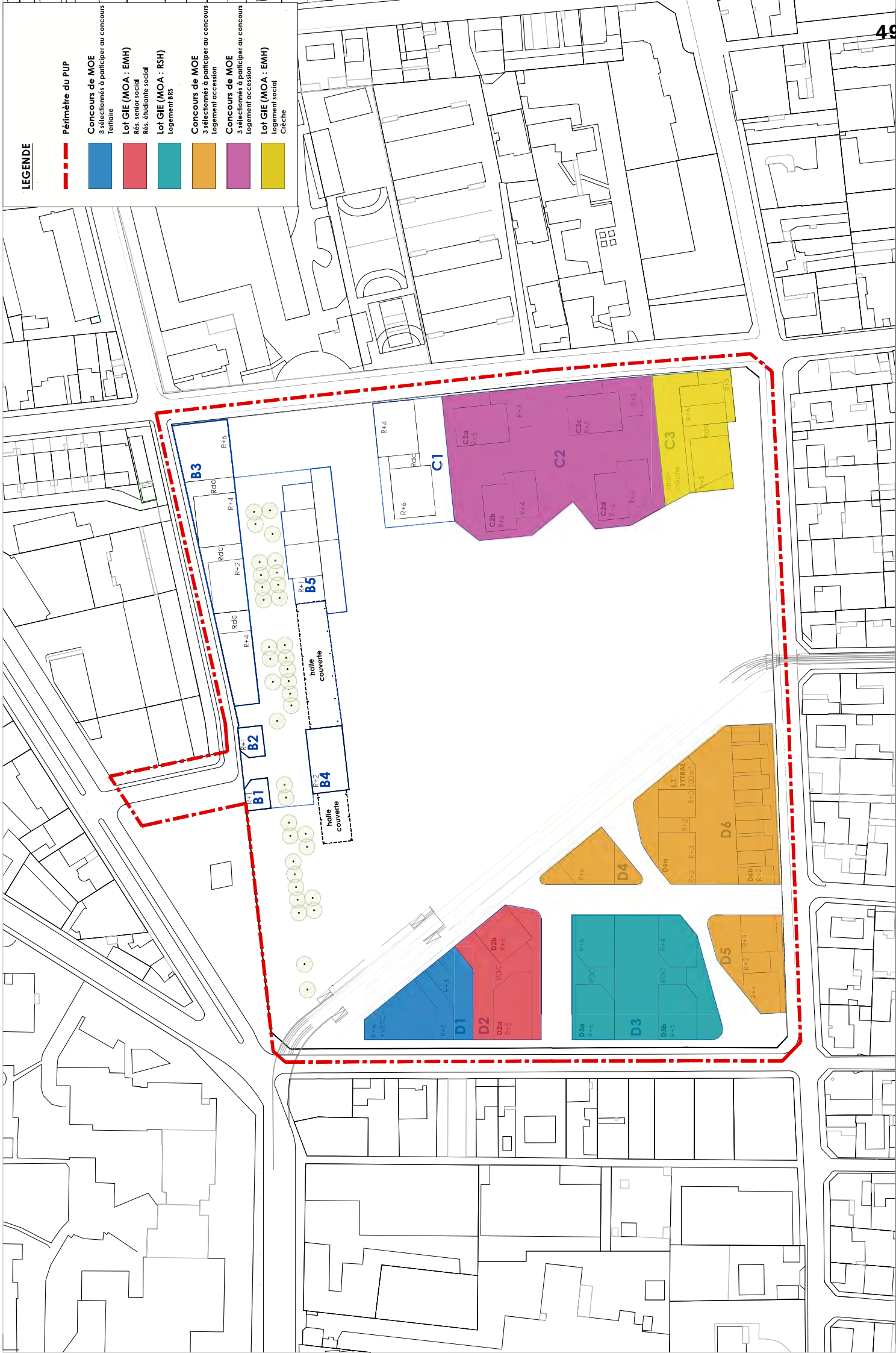
Typologie	SHAB cible (m ²)	% de logements	Nombre de logements
T2	45	20%	15
T3	63	34%	25
T4	82	36%	26
T5	93	10%	7
TOTAL		100%	73

Logements locatifs sociaux PLUS – PLA1 :

Type	shab	séjour	cuisine	sal	salb	wc	ch1+pl	ch2	ch3+pl	ch4	ch5+pl	débaras	entrée+pl distribution	balcon
T1b	30	25	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	0	5
T2	42	22,5	-	5	11,5	-	-	-	-	-	-	-	3	6
T2+	50	28	-	4,5	2	11,5	-	-	-	-	-	-	4	6
T3	66	30	-	4,5	2	11,5	10	-	-	-	-	-	8	8
T4	82	22	11	-	4,5	2	11,5	10	10	-	-	2	9	8
T5	98	24	12	3	4,5	2	11,5	9	10	9	-	3	10	10
T6	110	25	12	3	4,5	2	11,5	9	10	9	10	3	11	10
T5 collo	98	24	12	-	5,5	2	11,5	11	11	11	-	0	10	10
T6 collo	111	25	12	-	5,5	2	11,5	11	11	11	11	0	11	10

LEGENDE

- Périmètre du PUP
- Concours de MOE
3 sélectionnés à participer au concours
Territaire
- Lot GIE (MOA : EMH)
Rés. senior social
Rés. étudiant social
- Lot GIE (MOA : RSH)
Logement BRS
- Concours de MOE
3 sélectionnés à participer au concours
Logement accession
- Concours de MOE
3 sélectionnés à participer au concours
Logement accession
- Lot GIE (MOA : EMH)
Logement social
Crèche



ANNEXE 7 - PUP ACI Villeurbanne
ENVELOPPE PEP ET REPARTITIONS FINANCIERES PREVISIONNELLES
METROPOLE DE LYON - DMOU - 20/10/2022

	DEPENSES €HT			DEPENSES €TTC		
	Métropole de Lyon	Ville de Villeurbanne	Total	Métropole de Lyon	Ville de Villeurbanne	Total
PEP INFRASTRUCTURES	3 720 461	5 272 629	8 993 090	4 464 554	6 327 154	10 791 708
Parc (étude et MOE compris)	0	5 017 863	5 017 863	0	6 021 436	6 021 436
Elargissement trottoir Vaillant et Perroncel			97 585			117 102
travaux d'aménagement (étude et MOE compris)	97 585	0	97 585	117 102	0	117 102
travaux d'éclairage public (étude et MOE compris)	0	0	0	0	0	0
Reprise trottoir rue Yvonne / côté projet (ajout bande plantée)			183 780			220 536
travaux d'aménagement (étude et MOE compris)	167 240	0	167 240	200 688	0	200 688
travaux d'éclairage public (étude et MOE compris)	0	16 540	16 540	0	19 848	19 848
Complément voie verte			77 000			92 400
travaux d'aménagement (étude et MOE compris)	70 070	0	70 070	84 084	0	84 084
travaux d'éclairage public (étude et MOE compris)	0	6 930	6 930	0	8 316	8 316
Place tramway (comprenant le triangle Nord)			1 072 750			1 287 300
travaux d'aménagement (étude et MOE compris)	976 203	0	976 203	1 171 443	0	1 171 443
travaux d'éclairage public (étude et MOE compris)	0	96 548	96 548	0	115 857	115 857
Venelles Sud/Ouest			414 000			496 800
travaux d'aménagement (étude et MOE compris)	377 730	0	377 730	453 276	0	453 276
travaux d'éclairage public (étude et MOE compris)	0	36 270	36 270	0	43 524	43 524
Placette Nord-Est			359 100			430 920
travaux d'aménagement (étude et MOE compris)	326 781	0	326 781	392 137	0	392 137
travaux d'éclairage public (étude et MOE compris)	0	32 319	32 319	0	38 783	38 783
Placette Sud Ouest			168 300	0	0	201 960
travaux d'aménagement (étude et MOE compris)	153 153	0	153 153	183 784	0	183 784
travaux d'éclairage public (étude et MOE compris)	0	15 147	15 147	0	18 176	18 176
Requalification rue du Pérou et aménagement de son débouchéBd Salengro			566 800			680 160
travaux d'aménagement (étude et MOE compris)	515 788	0	515 788	618 946	0	618 946
travaux d'éclairage public (étude et MOE compris)	0	51 012	51 012	0	61 214	61 214
Extension réseau d'assainissement rue du Pérou	210 100	0	210 100	252 120	0	252 120
Extension réseau d'eau potable rue du Pérou	144 000	0	144 000	172 800	0	172 800
Renforcement réseau d'eau potable rue Perroncel	362 000	0	362 000	434 400	0	434 400
Renforcement/renouvellement réseau d'eau potable rue Yvonne	160 000	0	160 000	192 000	0	192 000
Création réseau d'assainissement venelle pour l'ilot D4	92 500	0	92 500	111 000	0	111 000
Création réseau d'eau potable venelle pour l'ilot D4	67 312	0	67 312	80 774	0	80 774

PEP FONCIER INFRASTRUCTURES	491 550	1 500 975	1 992 525	589 860	1 801 170	2 391 030
Parc	0	1 500 975	1 500 975	0	1 801 170	1 801 170
Elargissement trottoirs Vaillant, Perroncel, Yvonne	79 650	0	79 650	95 580	0	95 580
Complément Voie verte	41 775	0	41 775	50 130	0	50 130
Place du tramway	154 875	0	154 875	185 850	0	185 850
Venelles Sud/Ouest	155 250	0	155 250	186 300	0	186 300
Placette Nord-Est	0	0	0	0	0	0
Placette Sud Ouest	0	0	0	0	0	0
Lot A	0	0	0	0	0	0
Foncier rue du Pérou	60 000	0	60 000	72 000	0	72 000

2 391 030

PEP INFRASTRUCTURES ET FONCIER	4 212 011	6 773 604	10 985 615	5 054 414	8 128 324	13 182 738
--------------------------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	------------

Extension réseau ENEDIS estimé à 50 000€HT, participation calculée en TTC	0	50 000	50 000	0	60 000	60 000
---	---	--------	--------	---	--------	--------

PEP SUPERSTRUCTURES	0	2 393 920	2 393 920	0	2 872 704	2 872 704
Groupe scolaire (3,10 classes/20)	0	2 077 000	2 077 000	0	2 492 400	2 492 400
Petite enfance (6 berceaux /36)	0	316 920	316 920	0	380 304	380 304

TOTAL	4 212 011	9 217 524	13 429 535	5 054 414	11 061 028	16 115 442
-------	-----------	-----------	------------	-----------	------------	------------

RECETTES				
Participation SAS PEROU VILLEURBANNE non assujettie à la TVA (calculée sur montant HT)	Charge nette Métropole de Lyon (TTC)	Charge nette Ville de Villeurbanne (TTC)	Total	
	5 942 627	1 703 812	3 145 269	10 791 708
60%	3 010 718	0	3 010 718	6 021 436
90%	87 827	29 276	0	117 102
90%	87 827	29 276	0	117 102
90%	0	0	0	0
90%	165 402	50 172	4 962	220 536
90%	150 516	50 172	0	200 688
90%	14 886	0	4 962	19 848
30%	23 100	63 063	6 237	92 400
30%	21 021	63 063	0	84 084
30%	2 079	0	6 237	8 316
60%	643 650	585 722	57 929	1 287 300
60%	585 722	585 722	0	1 171 443
60%	57 929	0	57 929	115 857
90%	372 600	113 319	10 881	496 800
90%	339 957	113 319	0	453 276
90%	32 643	0	10 881	43 524
60%	215 460	196 069	19 391	430 920
60%	196 069	196 069	0	392 137
60%	19 391	0	19 391	38 783
90%	151 470	45 946	4 544	201 960
90%	137 838	45 946	0	183 784
90%	13 632	0	4 544	18 176
60%	340 080	309 473	30 607	680 160
60%	309 473	309 473	0	618 946
60%	30 607	0	30 607	61 214
90%	189 090	63 030	0	252 120
90%	129 600	43 200	0	172 800
90%	325 800	108 600	0	434 400
90%	144 000	48 000	0	192 000
90%	83 250	27 750	0	111 000
90%	60 581	20 194	0	80 774

	1 253 453	236 992	900 585	2 391 030
60%	900 585	0	900 585	1 801 170
90%	71 685	23 895	0	95 580
30%	12 533	37 598	0	50 130
60%	92 925	92 925	0	185 850
90%	139 725	46 575	0	186 300
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
60%	36 000	36 000	0	72 000

	7 196 080	1 940 804	4 045 854	13 182 738
--	-----------	-----------	-----------	------------

80%	40 000	0	20 000	60 000
-----	--------	---	--------	--------

	2 393 920	0	478 784	2 872 704
100%	2 077 000	0	415 400	2 492 400
100%	316 920	0	63 384	380 304

	9 630 000	1 940 804	4 544 638	16 115 442
--	-----------	-----------	-----------	------------

Calendrier prévisionnel d'exécution

ANNEXE N°9 - PUP ACI Villeurbanne

GRILLES DE CALCUL DES PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS DE
SUPERSTRUCTURE – VILLE DE VILLEURBANNE

Programme de construction	
Environ 322 logements familiaux (accession libre, bail réel solidaire, logements locatifs sociaux)	
Groupe scolaire	
3,1 classes demandées	
80,5 élèves / logements	(ratio de 0,25 élève / logement)
3,1 classes	(ratio de 26 élève / classes)
2.074.423 € HT hors foncier	(ratio de 670.000 € HT hors foncier / classe)
EAJE	
6 berceaux demandés	
4,8% de la population en âge de fréquenter les EAJE	(population de 0 à 3 ans)
18,4 berceaux offerts pour 100 enfants	(objectif de couverture des besoins)
316.920 € HT hors foncier	(ratio de 52.820 € HT hors foncier / berceau)

ANNEXE N°10 - PUP ACI VILLEURBANNE
CONDITIONS DE CESSIION DES TERRAINS à la Métropole de Lyon

Les éléments ci-après précisent les conditions de cession décrites à l'Article 7 de la convention de Projet Urbain Partenarial.

Les emprises seront cédées à la collectivité libres de toute occupation, démolies, y compris en sous-sol, et réhabilitées selon les précisions énoncées ci-après, pour les usages correspondants aux équipements publics tel que précisé dans l'Article 2 de la convention de Projet Urbain Partenarial (à savoir : la place publique et l'emprise du tramway, une liaison piétonne au droit des aménagements du tramway nommée « complément voie verte », la voirie rue du Pérou et son débouché « lot A », la placette publique et les venelles publiques Sud/Ouest, l'élargissement des trottoirs des rues Yvonne, Vaillant et Perroncel côté projet, la placette à l'angle Nord/Est donnant sur la rue E. Vaillant) avec réseaux et systèmes d'infiltration des eaux pluviales.

De manière à livrer une emprise démolie et réhabilitée, la SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à :

- Procéder à la démolition et à l'évacuation des éléments de construction (massifs de fondations, éléments de gros œuvre, matériaux de constructions, dalles, réseaux, fosses, cuves, etc.) sans limite de profondeur de manière à livrer un terrain nu. Une tolérance est acceptée pour les fondations qui pourront être laissées au-delà de 1m de profondeur si la SAS PEROU VILLEURBANNE le justifie techniquement et que celles-ci n'entravent pas les équipements publics visés à l'article 2 de la convention de Projet Urbain Partenarial avec réseaux et systèmes d'infiltration des eaux pluviales ;
- Purger toutes les pollutions concentrées conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués, dans une approche proportionnée à la réalité du terrain qui devra être justifiée par la SAS PEROU VILLEURBANNE et validée par la Métropole de Lyon ;
- Rendre l'emprise compatible avec les usages envisagés correspondants aux équipements publics tel que précisé dans l'Article 2 de la convention de Projet Urbain Partenarial avec réseaux et systèmes d'infiltration des eaux pluviales conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués ;
- Remblayer les fouilles réalisées pour les travaux de démolition et réhabilitation suivant les prescriptions qui seront fournies ultérieurement par le maître d'œuvre de la Métropole de Lyon pour libérer les emprises dans un état topographique, géotechnique et de sécurité comparable à l'état actuel avec pour objectifs :
 - Remblaiement avec des matériaux en provenance du site compatibles avec les usages envisagés suivant des modalités à préciser par le maître d'œuvre de la Métropole de Lyon, cette compatibilité devra être démontrée par des analyses, Si le remblaiement nécessitait l'apport de matériaux extérieurs c'est-à-dire provenant hors de l'emprise actuelle de l'usine ACI, les matériaux utilisés en remblai devront être inertes au sens de l'annexe 2 de l'arrêté du 12 décembre 2014 relatif aux installations de stockage et de gestion des déchets inertes, ce caractère inerte devra être démontré par des analyses,
 - Remblaiement avec un objectif de portance minimum de 50 MPa (PF2) et conformément au guide technique « Réalisation des remblais et couches de forme » de 1992 édité par le SETRA dit « guide GTR » et au guide technique "Remblayage des tranchées et réfection des chaussées" de 1994 édité par LCPC/SETRA, y compris compléments de 1997 et norme NF P98-331,
 - Remblaiement avec des matériaux permettant une infiltration des eaux pluviales respectant les caractéristiques du terrain naturel en place hors emprises ayant un objectif de portance à 50 MPa;

Ces prescriptions de remblaiement ne s'appliquent pas en dehors des zones qui ont fait l'objet de fouilles pour les travaux de démolition ou réhabilitation.

- Livrer des plateformes aux cotes de référence correspondant aux niveaux futurs finis moins 20 cm qui sont précisées sur le plan ci joint.

Les emprises sont actuellement exploitées par une entreprise soumise à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous le régime de l'autorisation. La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à s'assurer que la cessation d'activité réglementaire (y compris tous travaux de réhabilitation nécessaires) soit finalisée avant signature de la vente définitive des emprises avec les collectivités.

La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage également à s'assurer que, si des servitudes ou des restrictions d'usage devaient être prises, celles-ci ne génèrent pas de contraintes empêchant la réalisation des futurs équipements publics visés à l'article 2 de la convention de Projet Urbain Partenarial avec réseaux et systèmes d'infiltration des eaux pluviales.

La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à transmettre aux collectivités tous les documents relatifs à cette cessation d'activité et à la procédure de tiers demandeur, dont en particulier : courrier de notification, mémoire de cessation d'activité, plan de gestion, récépissé de cessation d'activité, arrêtés préfectoraux, dossier de récolement, procès-verbal de récolement, etc.

Des études de la qualité des sols et de la nappe du site ont déjà été réalisées :

- Etude historique, documentaire et mémorielle, IDDEA, n°IDA190080_1 version B du 04.09.2019 ;
- Diagnostic de la qualité environnementale du sous-sol, IDDEA, n°ID1190080_2 version C du 15.11.2019 ;
- Contrôle réglementaire de la qualité des eaux souterraines – Campagne d'avril 2019, ANTEA GROUP, n°A98740/B du 13.06.2019 ;
- Mise à jour de l'étude historique, documentaire et mémorielle, IDDEA, n°IDA190080 version C du 28.03.2022 ;
- Diagnostic complémentaire de la qualité des milieux, IDDEA, n°IDA220048 version A du 25.03.2022 ;
- Diagnostic complémentaire des milieux, ERG Environnement, n°22LES081AaENVMBu du 11.07.2022 ;
- Plan de Gestion, ERG Environnement, n°22LES081AaENVMBu du 28.07.2022.

Ces études ont conclu à la présence de pollutions des sols et à la présence de remblais non inertes au droit des futures emprises publiques.

En complément des études réalisées par l'ancien exploitant dans le cadre de sa cessation d'activités, La SAS PEROU VILLEURBANNE. La SAS PEROU VILLEURBANNE a déjà fait réaliser le Plan de Gestion visé ci-avant qui a été adressé à la Préfecture le 30 juillet 2022.

Le dernier exploitant a réalisé la mise en sécurité du site dans le cadre de sa cessation d'activités, qui sera sanctionnée par un PV de recollement de la DREAL courant septembre 2022 (visite de l'inspecteur de la DREAL réalisée le 15/09/2022).

Si ces études ne sont pas suffisantes pour s'assurer de la conformité des emprises avec les engagements pris ci-avant, la SAS PEROU VILLEURBANNE. La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à réaliser, avant signature des promesses synallagmatiques de vente avec les collectivités, un diagnostic complémentaire de la qualité des sols et de la nappe conformément à la méthodologie

nationale sites et sols pollués (Cf. Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 et norme AFNOR NFX-31-620).

La SAS PEROU VILLEURBANNE fera son affaire de la réhabilitation du site de manière à respecter ses engagements cités ci-avant.

La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à fournir, avant la réitération des ventes par acte authentique avec les collectivités, un dossier de récolement ou dossier des ouvrages exécutés justifiant que l'état des terrains cédés est conforme avec les engagements pris ci-avant.



ANNEXE N°11 - PUP ACI VILLEURBANNE
CONDITIONS DE CESSION DES TERRAINS du futur parc public
à la Ville de VILLEURBANNE

Les éléments ci-après précisent les conditions de cession décrites à l'article 7 de la convention de Projet Urbain Partenarial.

Les emprises seront cédées libres de toute occupation, démolies, y compris en sous-sol, et réhabilitées selon les précisions énoncées ci-après, pour les usages correspondants aux équipements publics tel que visés dans l'Article 2, à savoir : Parc Public (espaces verts).

De manière à livrer une emprise démolie et dépolluée, la SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à :

- Procéder à l'évacuation de tous les éléments de construction (massifs de fondations, éléments de gros œuvre, matériaux de constructions, réseaux, cuves, etc.) sans limite de profondeur de manière à livrer un terrain nu (une tolérance est acceptée pour les fondations qui pourront être laissées au-delà de 1m de profondeur si la SAS PEROU VILLEURBANNE le justifie techniquement et que celles-ci n'entravent pas les équipements publics visés à l'article 2) ;
- Purger toutes les pollutions concentrées, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués,, dans une approche proportionnée à la réalité du terrain qui devra être justifiée par la SAS PEROU VILLEURBANNE et validée par la Ville de Villeurbanne ;
- Rendre l'emprise compatible avec les usages envisagés, correspondants aux équipements publics tel que précisé dans l'Article 2 de la convention de Projet Urbain Partenarial avec infiltration des eaux pluviales (parc public : espace vert avec projet d'infiltration directe et naturelle des eaux pluviales au droit de l'ensemble de son emprise, selon les capacités d'infiltration du terrain naturel en place, qui ne seront ni dégradées ni améliorées), conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués ;
- Remblayer les fouilles réalisées pour les travaux de démolition et réhabilitation suivant les prescriptions précisées ci-après :
 - Remblaiement avec des matériaux compatibles à l'usage projeté,
 - Remblaiement avec des matériaux permettant une infiltration des eaux pluviales respectant les caractéristiques du terrain naturel en place.
 - Ces prescriptions de remblaiement ne s'appliquent pas en dehors des zones qui ont fait l'objet de fouilles pour les travaux de démolition ou réhabilitation.
- Livrer une plateforme aux cotes de référence correspondant aux niveaux futurs finis moins 50 cm (ou état actuel moins 50 cm), qui sont précisés dans le plan ci-après.

Les emprises sont actuellement exploitées par une entreprise soumise à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous le régime de l'autorisation. La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à s'assurer que la cessation d'activité réglementaire (y compris tous travaux de réhabilitation nécessaires) soit finalisée avant signature de la vente définitive des emprises avec les collectivités.

La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage également à s'assurer que, si des servitudes ou des

restrictions d'usage devaient être prises, celles-ci ne génèrent pas de contraintes empêchant la réalisation des futurs équipements publics (parc). Etant précisé que le projet doit tenir compte de la restriction d'usage des eaux souterraines qui devrait être instaurée (si elle n'existe pas déjà) sur le secteur.

La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à transmettre aux collectivités tous les documents relatifs à cette cessation d'activité et à la procédure de tiers demandeur, dont en particulier : courrier de notification, mémoire de cessation d'activité, plan de gestion, récépissé de cessation d'activité, arrêtés préfectoraux, dossier de récolement, procès-verbal de récolement, etc.

Des études de la qualité des sols et de la nappe du site ont déjà été réalisées :

- Etude historique, documentaire et mémorielle, IDDEA, n°IDA190080_1 version B du 04.09.2019 ;
- Diagnostic de la qualité environnementale du sous-sol, IDDEA, n°ID1190080_2 version C du 15.11.2019 ;
- Contrôle réglementaire de la qualité des eaux souterraines – Campagne d'avril 2019, ANTEA GROUP, n°A98740/B du 13.06.2019 ;
- Mise à jour de l'étude historique, documentaire et mémorielle, IDDEA, n°IDA190080 version C du 28.03.2022 ;
- Diagnostic complémentaire de la qualité des milieux, IDDEA, n°IDA220048 version A du 25.03.2022 ;
- Diagnostic complémentaire des milieux, ERG Environnement, n°22LES081AaENVMBu du 11.07.2022.

En complément des études réalisées par l'ancien exploitant dans le cadre de sa cessation d'activités, la SAS PEROU VILLEURBANNE a déjà fait réaliser le Plan de Gestion (qui constitue la Partie I du dossier, conforme au I de l'Art. 512-78 du Code de l'Environnement), référencé 22LES081Aa/MBu/49131, en date du 28/07/2022.

Ces études ont conclu à la présence de pollutions des sols et à la présence de remblais non inertes au droit des futures emprises publiques.

La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à réaliser, avant signature des promesses synallagmatiques de vente avec les collectivités, un diagnostic complémentaire de la qualité des sols et de la nappe conformément à la méthodologie nationale sites et sols pollués (Cf. Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 et norme AFNOR NFX-31-620).

La SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage également à avoir déposé, avant signature des promesses synallagmatiques de vente avec les collectivités, un plan de gestion pour la réhabilitation du site de manière à respecter ses engagements cités ci-avant. La SAS PEROU VILLEURBANNE fera son affaire de la réhabilitation du site de manière à respecter ses engagements cités ci-avant.

La société SAS PEROU VILLEURBANNE s'engage à fournir, avant la réitération des ventes des dites emprises par acte authentique, un dossier de récolement ou dossier des ouvrages exécutés justifiant que l'état des terrains cédés est conforme avec les engagements pris ci-avant.



JOUTER RAMPE SUR YVONNE
LON NIVELLEMENT

ANNEXE 12 – PUP ACI - VILLEURBANNE

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES

METROPOLE DE LYON – septembre 2022

Application du Référentiel Habitat Durable du 20 juin 2022 dans son intégralité.

Prescriptions complémentaires :

- BIODIVERSITE, il est demandé une palette végétale : 50% Essences indigènes / 20% comestibles (issue de pépinières locales pour que les essences se développent dans la saisonnalité des espaces animales indigènes).
- Le raccordement au réseau de chaleur sera réalisé.

Prescriptions architecturales/environnementales et sur la conception et la qualité des logements applicables pour les logements en accession libre et en bail réel solidaire (BRS) :

- Typologie des logements : les appartements de type T1 sont proscrits ; 80% au minimum de la surface de planche (SDP) du programme de logements devront être dédiés à des logements de plus de 66m², dont la moitié minimum de plus de 80m² SDP ;
- Le projet porte l'ambition de 0 logement mono-orienté au-delà du T2,
- Le projet porte l'ambition de 100% des logements doté d'un espace extérieur privatif et fonctionnel (au-delà du T1),
- Les chambres devront être supérieures à 11m². Certains logements devront proposer des chambres plus grandes (14/15m²)
- Des WC séparables devront être prévus à partir du T3
- Des cuisines ventilées naturellement et séparables devront être prévues à partir du T3

Une attention particulière sera portée au traitement des façades et à leur matérialité avec une recherche de traitement des façades avec des matériaux nobles type bois, pierre ou briques et ce de manière compatible avec l'attente :

- **du niveau 2 du label « bâtiment bio-sourcé » pour les bâtiments < R+2 (D5 et D6) y compris le bâtiment tertiaire D1**
- **du niveau 1 du label « bâtiment biosourcé » sur tous les autres bâtiments avec l'étude sur certains bâtiments de matériaux géosourcés (béton de terre, ...)**
- Les halls et cages d'escalier devront être éclairés naturellement
- Menuiseries extérieures : le PVC est proscrit ; il s'agira de privilégier des menuiseries en bois
- La climatisation est proscrite dans les logements
- Des bacs à compost collectifs devront être proposés en pied d'immeuble
- Il est demandé un pré-cablage électrique de l'ensemble des places de stationnement ainsi que la mise en œuvre de places en auto-partage à hauteur de 1 place par tranche de 50 places.