République Française

Délibération n° 2019/11
PUISOZ. Approbation de l'avenant n°1 à la convention du Projet Urbain Partenarial avec la société LIONHEART et la Métropole de Lyon

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 49
Nombre de présents : 36

Date de la convocation : 11/06/19
Compte rendu affiché : 19/06/19

Transmis en préfecture : 20/06/19
Numéro de télétransmission unique :
069-216902593-20190617-33999-DE-1-1

Présidente : Mme Michèle PICARD

Secrétaire : M. Hamdiatou NDIAYE

Elu(e)s :

Présent(e)s : Mme Michèle PICARD, Mme Yolande PEYTAVIN, M. Pierre-Alain MILLET, Mme Saliha PRUDHOMME-LATOUR, Mme Andrée LOSCOS, Mme Véronique CALLUT, M. Bayrem BRAIKI, Mme Véronique FORESTIER, Mme Sandrine PERRIER, Mme Danielle GICQUEL, Mme Valérie TALBI, M. Jean-Maurice GAUTIN, M. Abdelhak FADLY, M. Hamdiatou NDIAYE, M. Georges BOTTEX, M. Gilles ROUSTAN, M. Pierre MATEO, Mme Marie-Christine BURRICAND, M. Serge TRUSCELLO, M. Jean-Louis PIEDECAUSA, M. Nacer KHAMLA, M. Mustafa GUVERCIN, Mme Sandrine PICOT, M. Saïd ALLEG, Mme Nadia CHIKH, Mme Sophia BRIKH, Mme Souad OUASMI, M. Maurice IACOVELLA, Mme Marie-Danielle BRUYERE, Mme Saliha MERTANI, M. Christophe GIRARD, Mme Houria TAGUINE, M. Nasser DJAIDJA, Mme Hidaya SAID, M. Pascal DUREAU, M. Lotfi BEN KHELIFA.

Absent(e)s : M. Damien MONCHAU, Mme Maite LAM.

Excusé(e)s : M. David INGLES.

Dépôt de pouvoir : M. Idir BOUMERTIT à Mme Souad OUASMI, M. Djilannie BEN MABROUK à M. Gilles ROUSTAN, M. Thierry VIGNAUD à Mme Michèle PICARD, Mme Amina AHAMADA MADI à M. Pierre-Alain MILLET, Mme Paula ALCARAZ à Mme Saliha PRUDHOMME-LATOUR, M. Aurélien SCANDOLARA à Mme Véronique FORESTIER, Mme Loan NGUYEN à Mme Yolande PEYTAVIN, Mme Régia ABABSA à M. Hamdiatou NDIAYE, Monsieur Frédéric PASSOT à M. Christophe GIRARD, Mme Anne-Cécile GROLEAS à M. Pascal DUREAU.

République Française

Rapport n° 11
PUISOZ. Approbation de l'avenant n°1 à la convention du Projet Urbain Partenarial avec la société LIONHEART et la Métropole de Lyon

Direction de l'aménagement de l'urbanisme et de l'économie

Mesdames, Messieurs,

Présentation du site

Le secteur du Puisoz, site de 20 ha délimité par le boulevard L. Bonnevay, la Place GrandClément, le boulevard M. Sembat, la cité scolaire Sembat-Seguin et le boulevard J. Curie est identifié au schéma de cohérence territoriale (SCOT) comme un secteur stratégique de développement.
La Métropole de Lyon développe en partenariat avec la commune de Vénissieux et l'opérateur privé LIONHEART, un nouveau quartier comprenant : logements, services, commerces de proximité, espaces publics végétalisés et l'implantation de deux grandes enseignes commerciales Leroy Merlin et IKEA.

Les objectifs du projet

Dans le cadre des réflexions engagées par la Métropole de Lyon et la Ville de Vénissieux dès 2010 sur la vocation de ce site, il a été convenu que le projet de développement devrait répondre aux objectifs principaux suivants :
- accueillir des équipements commerciaux structurants à l'échelle de l'agglomération, dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble et d'une programmation mixte liant habitat, locaux tertiaires et d'activités, espaces publics
- permettre la constitution d'une véritable agrafe urbaine entre la Commune de Vénissieux, Lyon 8 et le parc de Parilly
- contribuer à la création d'une polarité urbaine autour du pôle multimodal de Parilly.

Le programme de l'opération Puisoz Grand Parilly

Par délibération du Conseil de la Métropole du 27 juin 2016, la Métropole de Lyon a désigné le groupement constitué des sociétés LIONHEART, l'Immobilière Leroy Merlin France et Leroy Merlin France, représentées par la société LIONHEART mandataire du groupement, comme aménageur de l'opération du Puisoz dit « Grand Parilly » sur la commune de Vénissieux.

Lors de ce même conseil, le traité de concession à signer entre la Métropole de Lyon et LIONHEART en qualité de mandataire du groupement a été approuvé, ainsi que la convention de Projet Urbain Partenarial à signer entre la Métropole de Lyon, la ville de Vénissieux et l'aménageur.

La Ville a approuvé la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) par délibération n°8 du Conseil Municipal du 20/06/2016.
Pour mémoire, au terme de la convention de PUP signée le 11 juillet 2016 entre la Métropole de Lyon, la société LIONHEART et la Ville de Vénissieux, le programme prévisionnel de construction envisagé est d'environ 180 000 m² de surface de plancher (SP) et comporte :
- la construction d'un pôle commerçant (d'environ 67 000 m² SP) constitué des enseignes Leroy Merlin et IKEA, d'une moyenne surface, de restaurants, de commerces et services en rez-de-chaussée d'immeubles,
- la création de locaux à vocation tertiaire (environ 23 000 m² SP), la création d'une offre hôtelière (environ 4 000 m² SP) et d'un parc d'activités (environ 4 000 m² SP),
- la réalisation d'environ 57 000 m² SP de logements répartis en 43 000 m² SP de logements familiaux et 14 000 m² SP d'habitat spécifique,

-la réservation d'un foncier d'une capacité de 25 000 m² SP, pouvant accueillir un équipement d'agglomération.
Environ 40 000 m² d'espaces publics sont réalisés dans le cadre de la concession : sillon paysagé, voiries de desserte résidentielle, parvis central.

L'aménageur est en charge de la réalisation de l'ensemble des travaux et équipements publics d'infrastructures concourant à l'opération, ainsi que du financement de l'opération. Il prend également en charge la part du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération.

Cette convention de PUP précise, le montant de la participation de l'aménageur, soit :
- 2 400 000 €HT (maîtrise d'œuvre, travaux) correspondant au coût de 4 classes de groupe scolaire, réalisées sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Vénissieux.
- 500 000 € nets pour participation aux travaux d'extension du réseau électrique réalisés par ENEDIS.

Des évolutions sont intervenues depuis la signature de la convention et impactent sur la participation de l'aménageur :

1. Une augmentation de la programmation de logements familiaux de 1 967 m² SP, portant la part de logements familiaux à 44 967 m² SP.

Conformément à l'article 4 de la convention de PUP relatif aux modifications de programme, cette modification de programme excédant 2% des 43 000 m² SP de logements, l'aménageur est redevable d'une participation supplémentaire de 109 786 €, portant sa participation à 2 509 786 € correspondant à la réalisation de 4,2 classes par la Ville de Vénissieux.

2. Un avancement du planning de livraison des programmes de logements.

La Ville de Vénissieux s'était engagée dans le cadre de la convention de Projet Urbain Partenarial à livrer les travaux d'extension du groupe scolaire en juin 2022.

Or l'aménageur ayant avancé son planning des livraisons d'un an, il est nécessaire de réaliser 2 classes en bâtiments modulaires sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Vénissieux, pour répondre aux besoins scolaires de l'opération Puisoz Grand Parilly, lors de la rentrée scolaire de septembre 2021.

Le coût pour l'installation des modulaires pour une durée d'une année, à la charge de l'aménageur, s'élève à 45 000 €TTC. La Ville de Vénissieux s'engage à livrer une extension de groupe scolaire à hauteur de 4,2 classes à échéance de la rentrée scolaire de septembre 2022.

La nouvelle participation de l'aménageur au financement des équipements publics :

La participation de l'aménageur pour les travaux de raccordement électrique de l'opération reste inchangée soit 500 000 €.

La participation de l'aménageur au financement des équipements publics répondant aux besoins de l'opération d'aménagement Puisoz Grand Parilly est donc portée à 3 054 786€ nets de taxes soit :
- 2 509 786 € correspondant au coût HT de 4,2 classes de groupe scolaire
- 45 000 € correspondant au coût TTC d'installation de modulaires pour une durée d'une année
- 500 000 € de participation nette au coût des travaux d'extension du réseau électrique.

Les modalités de réalisation de l'extension du groupe scolaire :

République Française

Pour répondre à la montée des effectifs scolaires liée aux nouveaux programmes de logements dans le diffus et aux programmes de logements Grand Parilly sur le quartier Parilly, la ville de Vénissieux va mettre en place un périmètre scolaire commun aux quartiers J Guesde et Parilly dès 2020 pour rééquilibrer les effectifs des groupes scolaires dont le groupe Parilly qui atteint une taille critique.

Ainsi, la ville de Vénissieux réalisera l'implantation des 2 classes en bâtiments modulaires liées à la livraison des logements du Grand Parilly en 2021 (pour une durée d'un an) dans le groupe scolaire Parilly. Puis elle réalisera l'extension sur le groupe scolaire J Guesde pour la rentrée 2022.

Le Conseil municipal,
Le rapport de Madame Le Maire, entendu,
Vu l'avis du Bureau municipal du 3 juin 2019 après en avoir délibéré,

A la majorité
décide de :
- approuver l'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial à signer entre la Métropole de Lyon, la société LIONHEART et la Ville de Vénissieux, annexé au présent rapport, pour la réalisation de l'opération Puisoz Grand Parilly et de son programme de 57 000 m² de surface de plancher de logements dont 44 967 m² de surface de plancher de logements familiaux,
- prendre acte des modifications du programme des équipements publics de la Ville et de la participation de l'aménageur à leur financement, pour un montant de 3 054 786 € au titre de la convention de Projet Urbain Partenarial et de son avenant n°1,
- autoriser Mme le Maire, ou à défaut l'adjoint délégué, à signer l'avenant n°1 à la convention de PUP.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Pour expédition certifiée conforme

Pour le Maire
La Première Adjointe
Yolande PEYTAVIN

GRANDLYON
la métropole

VENISSIEUX

Aménagement du Puisoz

« Grand Parilly »

PROJET URBAIN PARTENARIAL

Projet d'Avenant n°1

ENTRE:

La METROPOLE DE LYON dont le siège est situé 20 rue du Lac à Lyon 3ème, représentée par son président en exercice, Monsieur David KIMELFELD, lui-même représenté par Monsieur Michel Le Faou agissant en application de l'arrêté n°2017-07-20-R-0569 du 20 juillet 2017 et en vertu de la délibération du Conseil de la Métropole n°.....en date du .....

ci-après dénommée la ***Métropole de Lyon***

D'UNE PART,

ET :

Le groupement représenté par la Société LIONHEART SAS, ayant pour représentant M. Thierry DARMANGEAT, dument habilité à l'égard des présentes

et composé de :

- la société LIONHEART SAS, Société par Actions simplifiée au capital de 1 000 000,00 € ayant son siège social rue Chanzy à LEZENNES (Nord) identifiée sous le numéro SIREN 489507491 au RCS LILLE METROPOLE.
  Représentée par M. Jérôme MERIAUX, en qualité de président

- la société LEROY MERLIN FRANCE, Société Anonyme au capital de 100 000 000,00 € ayant son siège social rue Chanzy à LEZENNES (Nord) identifiée sous le numéro SIREN 384560942 au RCS LILLE METROPOLE.
  Représentée par M. Thomas BOURET-NOUHIN, en qualité de directeur général

- la société L'IMMOBILIERE LEROY MERLIN FRANCE, Société Anonyme au capital de 95 319 014,00 € ayant son siège social rue Chanzy à LEZENNES (Nord) identifiée sous le numéro SIREN 421 227 224 au RCS LILLE METROPOLE.
  Représentée par M. Thomas BOURET-NOUHIN, en qualité de directeur général

Ci-après dénommée ***l'aménageur***

D'AUTRE PART,

ET :

La Ville de Vénissieux, représentée par Madame le Maire, Michèle Picard, dûment habilitée à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du 17 juin 2019

Ci-après dénommée la ***Ville de Vénissieux,***

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

1/ CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Par délibération n°2016-1326, le Conseil de la Métropole de Lyon a approuvé la convention de projet urbain partenarial entre la Métropole, la commune de Vénissieux et l'aménageur.

Par délibération n° 2016/8, la ville de Vénissieux a approuvé la convention de projet urbain partenarial avec la Métropole de Lyon et la société Lionheart aménageur le 20/06/2016.

La convention de projet urbain partenarial signée le 11 juillet 2016 a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement du Puisoz, dénommée « Grand Parilly ».

Pour mémoire, le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone est estimé à 180 000 m² de surface de plancher environ :

Grandes enseignes, commerces et services de proximité :	67 000 m² SP
Logements :	43 000 m² SP
Tertiaire :	23 000 m² SP
Parc d'activités :	4 000 m² SP
Hôtel :	4 000 m² SP
Habitat spécifique (résidences étudiantes, EHPAD) :	14 000 m² SP
Equipement d'agglomération (réserve foncière):	25 000 m² SP

Ainsi, le programme concerné par la convention de PUP dont le périmètre correspond à la partie sud de l'opération d'aménagement du Puisoz comprend environ 43 000 m² de SDP de logements familiaux, soit environ 600 logements.

L'aménageur prend en charge au titre de la convention de PUP :

- une partie du coût d'une opération d'extension du groupe scolaire Parilly, situé 8 avenue Jules Guesde à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants du quartier (soit 2 400 000€ correspondant à un équivalent de 4 classes)
- Une partie du coût des travaux d'extension de réseau ERDF (soit 500 000€).

La Ville de Vénissieux intervient à la présente en qualité de maître d'ouvrage des classes à réaliser dans le groupe scolaire et de bénéficiaire final de la participation versée à ce titre par l'aménageur.

2/ AVENANT A LA CONVENTION DE PUP

Des évolutions notables sont intervenues, avec l'accord des parties, depuis la signature de cette convention à savoir :

- **2.1** Une évolution de la programmation logements dans le cadre de la commercialisation de l'ilot C1 : est prévue une augmentation de la programmation logements de 1 967m² de surface de plancher.

Conformément à l'article 4 de la convention de PUP cette modification de programme excédant 2% des 43 000m² de surface de plancher de logements, l'aménageur est redevable d'une participation supplémentaire.

- **2.2** Une évolution du planning prévisionnel des livraisons de logements : est prévue la livraison de 225 logements en 2021 alors que le planning initial ne prévoyait aucune livraison en 2021 mais en 2020 puis en 2022 (annexe 2 du présent avenant).

La ville de Vénissieux s'est engagée dans la convention PUP sur un planning prévisionnel d'exécution des travaux d'extension du groupe scolaire Parilly pour une livraison en juin 2022 en cohérence avec le planning prévisionnel initial des livraisons des logements.

La livraison anticipée des 225 logements sur 2021 nécessiterait de réaliser l'extension du groupe scolaire Parilly pour juin 2021 au lieu de juin 2022. La ville de Vénissieux ne peut techniquement pas livrer un an à l'avance la construction de l'extension du groupe scolaire.

- **2.3** De plus la ville doit gérer également une poussée forte des effectifs scolaires sur le quartier Parilly (développement immobilier dans le diffus) indépendamment de l'opération Puisoz Grand Parilly sur 2020, 2021 et 2022. Dans ce contexte de poussée des effectifs, le groupe scolaire Parilly est très contraint et atteint une taille critique.

Un périmètre scolaire commun J Guesde/Parilly va être mis en place dès 2020 pour rééquilibrer les effectifs sur les 2 groupes scolaires.

Les parties conformément à l'article 5.2 de la convention PUP se sont rencontrées et ont discuté de solutions permettant de répondre aux besoins scolaires de l'opération Puisoz Grand Parilly.
D'un commun accord, il a été arrêté :

- La pose de bâtiments modulaires correspondants à 4 classes, répartis sur les groupes scolaires J Guesde et Parilly pour répondre, à l'échéance de 2021, aux besoins scolaires de l'opération Puisoz Grand Parilly (2 classes) et des programmes immobiliers du quartier Parilly dans le diffus (2 classes) ;
- La construction d'une extension sur le groupe scolaire J Guesde pour la rentrée 2022 pour répondre de manière pérenne aux augmentations d'effectifs scolaires des quartiers Parilly et J Guesde.

L'aménageur a convenu de sa participation pour la pose de bâtiments modulaires pour 2 classes dans le groupe scolaire Parilly à la rentrée 2021 pour 1 an d'installation correspondant aux besoins générés par la livraison des logements de l'opération en 2021.

L'aménageur a convenu de sa participation à l'extension du groupe scolaire J Guesde pour la rentrée 2022 avec la mise en place d'un périmètre commun aux groupes scolaires J Guesde et Parilly.

Ces éléments conduisent à la modification des modalités définies dans la convention PUP.

Le présent avenant n°1 à la convention PUP a pour objet de définir :
- les modifications relatives au périmètre scolaire et à la réalisation des équipements publics pour lesquels l'aménageur participe au titre de la convention PUP.
- le montant de la participation de l'aménageur
- les conditions des versements de la participation due par l'aménageur

<u>CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT</u>

ARTICLE 1 - LES MODIFICATIONS RELATIVES AU PÉRIMÈTRE SCOLAIRE ET A LA RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La mise en place d'un périmètre scolaire commun J Guesde et Parilly dès 2020 doit permettre de rééquilibrer les groupes scolaires dont le groupe scolaire Parilly qui a atteint une taille critique.

La ville réalisera la pose de bâtiments modulaires correspondants à 4 classes, répartis sur les groupes scolaires J Guesde et Parilly (besoins générés par l'opération Puisoz Grand Parilly 2 classes, besoins générés par les programmes immobiliers dans le diffus 2 classes) pour la rentrée 2021.

La ville réalisera une extension sur le groupe scolaire J Guesde pour la rentrée 2022 plutôt qu'une extension du groupe scolaire Parilly.

Le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux par la ville sur le groupe scolaire J Guesde porté en annexe 3 de ce présent avenant correspond à celui indiqué dans la convention PUP pour une livraison de l'extension du groupe scolaire et une mise en service des 4,2 classes correspondant aux besoins de l'opération en septembre 2022.

ARTICLE 2 - MONTANT DE LA PARTICIPATION DE L'AMENAGEUR

L'aménageur financera l'installation de bâtiments modulaires pour 2 classes pour une durée de 1 an à partir pour la rentrée de septembre 2021 correspondants aux besoins générés par la livraison des 225 logements de l'opération en 2021, non prévue initialement dans la convention de PUP (voir le Planning de livraison des logements de l'opération en annexe 2 du présent avenant).

Ce cout s'élève à 45 000€ TTC et comprend : la préparation, la mise en place, l'assemblage, le transport aller, les raccordements électrique et eau et la location (y compris jupes basses, climatisation, rampe PMR, palier de porte) des bâtiments modulaires.

De plus, du fait de l'augmentation de la programmation logement de l'opération de 1 967m² de surface de plancher supplémentaires, la participation de l'aménageur est recalculée :

- La convention PUP prévoyait 2 400 000€ de participation de l'aménageur pour une programmation logements de 43 000m² de surface de plancher.
- La participation de l'aménageur pour 1 967m² surface de plancher supplémentaires de logement est proportionnellement de **109 786€.**

La participation de l'aménageur pour le raccordement électrique de l'opération reste inchangée et est de 500 000€.

La participation recalculée de l'aménageur au financement de l'ensemble des équipements publics répondant aux besoins de l'opération s'élève à 3 054 786€ nets de taxes.

Le tableau de l'article 3.2 de la convention PUP est modifié comme suit :

3.2 Participation due par l'aménageur **pour les équipements publics réalisés par la Ville de Vénissieux** et excédant les besoins de l'opération :

Équipements créés	Maître d'ouvrage	Gestionnaire futur	Financement par l'aménageur à travers la présente convention et son avenant 1	Montant de participation	Délai de réalisation
Pose de bâtiments modulaires pour 2 classes pour 1 an d'installation sur le groupe scolaire Parilly, situé 8 avenue Jules Guesde	Ville de Vénissieux	Ville de Vénissieux	2 classes	45 000€	Aout 2021
Travaux de réaménagement et d'Extension du groupe scolaire Jules Guesde situé 55 rue Joannes Vallet	Ville de Vénissieux	Ville de Vénissieux	4,2 classes	2 509 786€	Sept 2022 Conformément à l'annexe 3 de l'avenant 1

ARTICLE 3 – MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION DE L'AMENAGEUR POUR LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Les modalités de versement pour la participation versée directement à la Ville de Vénissieux pour la réalisation de 4,2 classes de groupe scolaire J Guesde restent inchangées.

Pour la participation versée directement à la Ville de Vénissieux pour la pose de bâtiments modulaires pour 2 classes pour la rentrée scolaire de septembre 2021, les modalités de versement sont les suivantes :

- Un premier versement sur présentation d'un état récapitulatif des dépenses correspondant à l'installation et au raccordement des bâtiments modulaires par la Ville soit à l'automne 2021.
- Un second versement sur présentation d'un état récapitulatif des dépenses par la Ville correspondant à la location des bâtiments modulaires pour 12 mois à compte de l'installation.

Un point de calendrier sera réalisé au 1er trimestre 2021 avec la Métropole, la ville de Vénissieux et l'aménageur pour déclencher ou non la pose des bâtiments modulaires en fonction de l'avancement des livraisons de logements.

Ces versements par l'aménageur interviendront dans un délai de 1 mois après réception d'un titre de recettes émis par la ville après les dates susvisées, accompagné des justificatifs nécessaires.

ARTICLE 4 – ABSENCE DE NOVATION

Toutes les autres dispositions de la convention de PUP susvisée restent inchangées, ladite convention gardant toute sa valeur, sans novation, sous la seule réserve des modifications ci-dessus convenues.

ARTICLE 6 – ANNEXES CONTRACTUELLES

Annexe n°1 : Convention de PUP signée le 11/07/2016 et ses annexes
Annexe n°2 : Planning de livraison des logements de l'opération Grand Parilly
Annexe n° 3 : Calendrier prévisionnel des travaux d'extension du Groupe scolaire J Guesde

Fait à Lyon, le

En quatre exemplaires originaux,

Pour la Métropole de Lyon,
Vice Président délégué,
Michel LE FAOU

Pour l'aménageur LIONHEART,
Thierry Darmangeat

Pour la Ville de Vénissieux,
Le Maire,
Michèle PICARD

Annexe n°1 - Convention

GRANDLYON
la métropole

VENISSIEUX

Aménagement du Puisoz

PROJET URBAIN PARTENARIAL

convention

Articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme

DDUCV DÉLÉGATION DÉVELOPPEMENT URBAIN ET CADRE DE VIE | DA DIRECTION DE L'AMENAGEMENT

PUP - LIONHEART –juillet 2016

MGF

ENTRE:

La **Métropole de Lyon,** collectivité territoriale à statut particulier, dont le siège est situé 20 rue du Lac, CS 33569 - 69505 Lyon Cedex 03 représentée par son Président en exercice, Monsieur Gérard Collomb dûment habilité à cet effet par délibération du conseil de la Métropole n°2016-1326 du 27 juin 2016 ayant délégué à cet effet Monsieur Michel Le Faou, Vice-président, en charge de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de vie, en vertu de l'arrêté de délégation de signature n°2015-03-10-R-0139 en date du 10 mars 2016

ci-après dénommée la ***Métropole de Lyon ou Le Grand Lyon***

D'UNE PART,

ET :

Le groupement représenté par la Société LIONHEART SAS, ayant pour représentant M. Thierry DARMANGEAT, dument habilité à l'égard des présentes

et composé de :

- la société LIONHEART SAS, Société par Actions simplifiée au capital de 1 000 000,00 € ayant son siège social rue Chanzy à LEZENNES (Nord) identifiée sous le numéro SIREN 489507491 au RCS LILLE METROPOLE.
  Représentée par M. Jérôme MERIAUX, en qualité de président

- la société LEROY MERLIN FRANCE, Société Anonyme au capital de 100 000 000,00 € ayant son siège social rue Chanzy à LEZENNES (Nord) identifiée sous le numéro SIREN 384560942 au RCS LILLE METROPOLE.
  Représentée par M. Thomas BOURET-NOUHIN, en qualité de directeur général

- la société L'IMMOBILIERE LEROY MERLIN FRANCE, Société Anonyme au capital de 95 319 014,00 € ayant son siège social rue Chanzy à LEZENNES (Nord) identifiée sous le numéro SIREN 421 227 224 au RCS LILLE METROPOLE.
  Représentée par M. Thomas BOURET-NOUHIN, en qualité de directeur général

Ci-après dénommée ***l'aménageur***

D'AUTRE PART,

ET :

La Ville de Vénissieux, représentée par Madame le Maire, Michèle Picard, dûment habilitée à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2016

Ci-après dénommée la ***Ville de Vénissieux,***

MLF

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

1/
Par délibération n°2015-0752 du 02 novembre 2015, le Conseil de la Métropole de Lyon a approuvé l'engagement d'une consultation d'aménageurs pour l'opération dite du « Puisoz » à Vénissieux, conformément aux dispositions des articles R 300-4 à R 300-11 du code de l'urbanisme.

Cette opération est située au nord de la commune de Vénissieux, sur un foncier d'environ 20 hectares, délimité :
- Au nord par le boulevard Laurent Bonnevay ;
- À l'ouest par le boulevard Joliot Curie ;
- À l'Est par l'avenue Jules Guesde et la place Grandclément ;
- Au sud par le boulevard Marcel Sembat.

Ce projet doit répondre aux objectifs suivants :

- accueillir des équipements commerciaux structurants à l'échelle de l'agglomération, dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble et d'une programmation mixte liant habitat, commerces de proximité, locaux tertiaires et d'activités, espaces publics, etc.,
- permettre la constitution d'une véritable agrafe urbaine entre la Commune de Vénissieux, Lyon 8° et le parc de Parilly,
- contribuer à la création d'une polarité urbaine autour du pôle multimodal de Parilly.

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone est estimé à 180 000 m² de surface de plancher environ :

Grandes enseignes, commerces et services de proximité :	67 000 m² SP
Logements :	43 000 m² SP
Tertiaire :	23 000 m² SP
Parc d'activités :	4 000 m² SP
Hôtel :	4 000 m² SP
Habitat spécifique (résidences étudiantes, EHPAD) :	14 000 m² SP
Equipement d'agglomération (réserve foncière):	25 000 m² SP

Lors de la consultation préalable à la désignation de l'aménageur, la Métropole de Lyon a annoncé aux candidats la signature d'une convention de Projet Urbain Partenarial, adossée à la concession d'aménagement et formant avec elle un tout indivisible, pour faire financer par l'aménageur le coût des équipements publics induits par l'opération et relevant de la maîtrise d'ouvrage de la ville , pour la part répondant aux besoins de l'opération et des futurs habitants et occupants de la zone.

Au terme de cette procédure de consultation d'aménageurs, l'offre du groupement représenté par la société LIONHEART, dénommé ci-après l'aménageur, a été retenue.

2/
Cette offre conduit à ce que l'aménageur assure la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux et équipements publics d'infrastructure concourant à l'opération d'aménagement tels que prévu par le traité de concession et prenne en charge au titre de la présente convention de PUP :
- une partie du coût d'une opération d'extension du groupe scolaire Parilly, situé 8 avenue Jules Guesde à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants du quartier
- Une partie du coût des travaux d'extension de réseau ERDF.

Ainsi, le programme concerné par la présente convention de PUP dont le périmètre correspond à la partie sud de l'opération d'aménagement du Puisoz comprend environ 43 000 m² de SDP de logements familiaux, soit environ 600 logements.

3/
Compte-tenu du développement, à proximité immédiate du projet du Puisoz, d'un programme d'environ 90 logements sis 27-29 boulevard Marcel Sembat, sur les parcelles cadastrées 69259 AL2 et 69259 AL3 qui génère également un besoin en équipement public scolaire , la Métropole de Lyon a décidé la mise en place concomitante d'un périmètre de projet urbain partenarial intégrant outre la partie Sud de l'opération d'aménagement du Puisoz, objet de la présente convention les tènements concernés par ledit programme de construction, le tout sur le fondement de l'article L.332-11-3. II du Code de l'urbanisme (cf **annexe 1**).

4/
La Ville de Vénissieux intervient à la présente en qualité de maître d'ouvrage des classes à réaliser dans le groupe scolaire et de bénéficiaire final de la participation versée à ce titre par l'aménageur.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Conformément aux engagements pris dans le cadre de la concession d'aménagement du Puisoz, ''aménageur confirme mettre en oeuvre un processus de développement durable pour répondre aux objectifs de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des programmes de constructions.

Afin d'atteindre ces objectifs qualitatifs ambitieux, la Société Lionheart s'est engagée à respecter les deux référentiels de la METROPOLE DE LYON (Référentiel « habitat durable » en vigueur lors du dépôt des demandes des permis de construire et Référentiel « villes et quartiers durables » en vigueur lors du dépôt des demandes des permis de construire).

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

L'aménageur, compte-tenu de l'utilité des équipements publics à réaliser pour le projet décrits en préambule, contribue financièrement à leur coût dans les conditions prévues par les articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme et dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION ET COÛT PRÉVISIONNEL DES EQUIPEMENTS PUBLICS INDUITS PAR L'OPERATION :

Pour rappel, le détail des équipements publics dédiés à l'opération, sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, figure en annexe 3 du traité de concession, qui constitue l'**annexe 2** de la présente convention.

2.1 Le détail des **équipements publics réalisés par ERDF**, dont l'utilité excède les besoins de l'opération, se présente comme suit :

Phase	Lots raccordés	Puissance estimée (kVA)	Description des travaux	Montant HT	Montant HT à la charge du Distributeur	Montant à financer (HT):	
						Travaux intérieurs	Travaux extérieurs
1	A, B, C, E, I, J, lots Leroy Merlin et Ikea	7 485	Création du réseau HT intérieur à la zone d'environ 1250 m en câble 240 mm² Alu	430 000 €	172 000 €	228 000 €	30 000 €
2	D, F, H	2 295	Création d'un départ HT extérieur à la zone d'environ 4150 m en câble 240 mm² Alu depuis le Poste Source MOUCHE	1 100 000 €	440 000 €	60 000 €	600 000 €
3	G	2 985	Création d'un départ HT extérieur à la zone d'environ 2700 m en câble 240 mm² Alu depuis le Poste Source VENISSIEUX	835 000 €	334 000 €	41 000 €	460 000 €
4	K	3 035	travaux inclus dans la phase 3	-	-		
TOTAL		**15 800**		**2 365 000 €**	**946 000 €**	**329 000 €**	**1 090 000 €**

Source ERDF – mai 2016

Il est déduit du coût de 2 365 000 euros HT le financement des équipements propres à l'opération au sens de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme, soit le montant des travaux intérieurs à l'opération d'aménagement de 329 000 € HT.

En conséquence, le coût prévisionnel des travaux d'extension de réseau ERDF est évalué à **2 036 000 €** HT. Cet estimatif a été établi en tenant compte des besoins de puissance de l'ensemble des programmes construits dans le cadre de l'opération d'aménagement du Puisoz (îlots A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K).

2.2 Le détail des **équipements publics réalisés par la Ville de Vénissieux**, dont l'utilité excède les besoins de l'opération, se présente comme suit :

Équipements créés	Maître d'ouvrage	Gestionnaire futur	Coût prévisionnel des travaux HT *
Travaux de réaménagement et d'Extension de groupe scolaire Parilly - 6 classes - situé _8avenue Jules Guesde	Ville de Vénissieux	Ville de Vénissieux	3 600 000 €

Dans le cadre de la présente convention, et comme il sera dit ci-après, l'aménageur financera quatre classes correspondant aux besoins générés par son opération.

Un périmètre de PUP élargi étant approuvé concomitamment, une seconde convention de PUP a vocation à être signée pour une opération de promotion d'environ 90 logements et générant à ce titre un besoin de 0,5 classes.

(*) y compris frais de maîtrise d'œuvre, honoraires et imprévus, hors foncier

ARTICLE 3 – PARTICIPATION FINANCIERE DE L'AMENAGEUR :

A titre liminaire, il est rappelé que l'aménageur, qui s'est engagé dans le cadre de la concession d'aménagement à réaliser les équipements publics visés à **l'article 2.1**, conservera à sa charge le coût de réalisation de ces équipements dédiés à l'opération, conformément à l'annexe 3 du traité de concession.

3.1 Participation due par l'aménageur **au titre des travaux d'extension ERDF**

Équipements créés	Maître d'ouvrage	Financement par l'aménageur à travers la présente convention	Montant de participation	Délai de réalisation
travaux d'extension de réseau ERDF	ERDF	part des travaux d'extension répondant aux besoins des programmes du PUP	500 000 €	(Cf. article 5 ci-après)

S'agissant d'une opération nécessitant la délivrance d'autorisations d'urbanisme, hors d'une zone d'aménagement concerté, la Ville de Vénissieux doit supporter une participation correspondant à 60 % du coût des travaux d'extension du réseau électrique en application de la règlementation en vigueur.

L'aménageur apportera sur ce coût une participation de 500 000 €.

3.2 Participation due par l'aménageur **pour les équipements publics réalisés par la Ville de Vénissieux** et excédant les besoins de l'opération :

Équipements créés	Maître d'ouvrage	Gestionnaire futur	Financement par l'aménageur à travers la présente convention	Montant de participation	Délai de réalisation
Travaux de réaménagement et d'Extension de groupe scolaire Parilly situé 8 avenue Jules Guesde – 6 classes	Ville de Vénissieux	Ville de Vénissieux	4 classes	2 400 000 € (c'est-à-dire 600.000 € par classe)	(Cf. article 5 ci-après)

Sous réserve des dispositions visées à l'article 4, la somme à verser par l'aménageur dans le cadre de la présente convention doit être considérée comme un forfait, sous réserve de l'indexation de ces sommes à l'indice BT01 pour les équipements de superstructure tel qu'il est établi par le Ministère de l'Économie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence.

L'indexation sera calculée le jour de l'émission du dernier titre de recette sur la base du dernier indice mensuel connu, comparé à la valeur de l'indice connu à la date de la signature des présentes.

Le montant de l'indexation est plafonné à 96 000 € HT soit 4% du montant de la participation.

En conséquence, et hors indexation, le dépassement éventuel du montant prévisionnel des dépenses ne donnera pas lieu à une participation complémentaire et l'aménageur s'interdit de son côté de demander la réduction de sa participation si le montant réel des dépenses est inférieur au montant prévisionnel.

L'aménageur reconnaît expressément que les participations définies dans le tableau ci-dessus reflètent bien le niveau d'utilité que présentent les équipements pour les besoins de l'opération et les futurs habitants et occupants du programme de la zone.

La ville de Vénissieux s'oblige à transmettre à la Métropole de Lyon et à l'aménageur les éléments relatifs au coût réel des équipements réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage.

Aussi, conformément aux articles 3.1 et 3.2, la participation de l'aménagement au financement des équipements publics répondant aux besoins de son opération, s'élève à 2 900 000 € nets de taxes.

3.4 Modalités de versement de la participation de l'aménageur

3.4.1 Participation versée directement à la Ville de Vénissieux pour réalisation de 4 classes de groupe scolaire

Il est convenu que l'aménageur procèdera au paiement de sa participation auprès de la Ville de Vénissieux, en trois versements :

- Un premier versement équivalent à 10% du montant total au lancement des études de conception de l'extension du groupe scolaire;

- Un deuxième versement de 60 % à la déclaration d'ouverture de chantier, la ville de VENISSIEUX s'obligeant à transmettre cette déclaration à l'aménageur au commencement matériel des travaux ensuite de l'obtention de son permis de construire ;

- Un dernier versement, soit le solde, à la livraison du groupe scolaire.

Ces versements par l'aménageur interviendront dans un délai de 1 mois après la réception d'un titre de recettes émis après les dates susvisées, accompagnés des justificatifs nécessaires.

3.4.2 Participation pour réalisation des travaux d'extension de réseau ERDF

Il est convenu que l'aménageur procèdera au paiement de sa participation conformément aux modalités qui lui seront indiquées par courrier ultérieurement, par la ville de Vénissieux. L'échéancier de réalisation des travaux par ERDF sera dans ce cadre précisé.

ARTICLE 4 - MODIFICATIONS DE PROGRAMME

Dans l'hypothèse d'une modification du programme de construction entrainant une augmentation de la surface de plancher, inférieure ou égale à 2% des 43 000 m² de surface de plancher de logements soit 860 m² prévus dans les conditions décrites en préambule de la présente convention, l'aménageur ne sera redevable d'aucune participation complémentaire au titre de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une modification du programme de construction entrainant une augmentation de la surface de plancher, supérieure à 2% des 43 000 m² de surface de plancher de logements soit une augmentation supérieure à 860 m², un projet d'avenant aux présentes sera établi préalablement à toute autorisation d'urbanisme pour déterminer les modalités de participation et de garantie notamment.
Dans l'hypothèse d'une modification du programme de construction entrainant une diminution supérieure à 2% des 43 000 m² de la surface de plancher de logements prévus dans les conditions décrites en préambule de la présente convention, l'aménageur restera redevable des sommes versées et des sommes restant à verser, telles que prévues par la présente convention.

Ce pourcentage de 2% s'analyse ainsi comme une franchise.

Toutefois, la participation pourra être réduite à proportion de la SDP non réalisée, exception faite de la participation correspondant aux dépenses engagées, si les deux conditions cumulatives suivantes sont réunies :
- cette diminution du programme est de nature à impacter les besoins en terme d'équipements publics et permettre une diminution et/ ou modification substantielle du programme d'équipements publics prévue par les présentes ;
- et si elle est portée à la connaissance de la Ville de Vénissieux, au plus tard au stade de validation de l'avant-projet. La Ville de Vénissieux s'engage à transmettre à l'aménageur l'ordre de service (OS) correspondant au lancement de la phase avant-projet.

En cas de non-respect des deux conditions susvisées, l'aménageur restera redevable de l'intégralité de la participation due en application des présentes.

En cas d'annulation ou de retrait par la Ville de Vénissieux des décisions portant sur les permis de construire, ou en cas de force majeure dûment constaté, la participation ne sera pas due, ou si elle a été versée, sera restituée sous un délai de 90 jours à compter de la notification faite par l'aménageur de sa décision d'abandonner le projet.

MLF

La Ville de Vénissieux conservera par exception la participation afférente aux dépenses correspondant aux études, acquisitions et travaux déjà engagés au titre du bilan prévisionnel et dument justifiées.

ARTICLE 5 - DELAI DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux par la Ville de Vénissieux figure en **annexe 3.**

Au vu du calendrier de livraison des immeubles compris dans l'opération, **la Ville de Vénissieux s'engage à conduire l'opération d'extension du groupe scolaire Parilly selon le planning suivant** :

- Lancement de la procédure de consultation de maîtrise d'œuvre : **juin 2019**
- Choix du maître d'œuvre et lancement des études de conception : **janvier 2020**
- Dépôt du permis de construire : **30 juin 2020**
- Démarrage des travaux : **janvier 2021**
- Livraison de l'extension du groupe scolaire et mise en service des 4 classes : **juin 2022**

5.2 Les parties conviennent de se revoir et de discuter de la **signature d'un avenant** en cas d'évènement remettant en cause le calendrier de réalisation précisé à l'article 5.1. Dans l'hypothèse où les classes ne seraient pas mises en service au 30.06.2026, les participations éventuellement versées seront remboursées de plein droit à l'aménageur.

ARTICLE 6 - GOUVERNANCE

Le suivi des engagements des parties dans le cadre de la présente convention de PUP s'opèrera dans le cadre de la gouvernance technique et politique telle que figurant à l'article 23 du traité de concession.

ARTICLE 7- ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

La présente convention entre en vigueur après l'exécution de la formalité prévue par le premier alinéa de l'article R 332-25-2 du Code de l'urbanisme, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour du dernier affichage réalisé.

ARTICLE 8 - 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.

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

ARTICLE 9 - GARANTIE

Eu égard à la qualité et à la notoriété de l'aménageur, ainsi qu'aux capacités financières de son groupe d'appartenance, l'aménageur s'oblige à fournir à la Ville de Vénissieux, au premier versement et à la sûreté et en garantie du paiement de la somme restante de **2 660 000 €** (soit le montant total de la participation de l'aménageur déduction faire du 1er acompte de 10% sur les travaux d'extension du groupe scolaire) une garantie solidaire émanant de la société LEROY MERLIN FRANCE.

La garantie pourra être mise en œuvre sur seule justification que l'aménageur est défaillant au titre des paiements de la présente convention, après mise en demeure restée infructueuse pendant le délai d'un mois.

En fonction des versements opérés, l'aménageur pourra produire, en substitution, une nouvelle garantie, portant sur le solde de la participation.

ARTICLE 10 – TRANSMISSION DE LA PRESENTE CONVENTION AUX SERVICES INSTRUCTEURS DE DEMANDES OU DE DECLARATIONS EN MATIERE D'URBANISME

A l'appui de ses demandes d'autorisation d'urbanisme, l'aménageur remettra une copie de la présente convention aux services de la Ville de Vénissieux chargés de leur instruction.

ARTICLE 11– AVENANTS ET TRANSFERTS

Toute modification éventuelle des programmes des équipements publics ou de constructions et les montants prévus par **l'article 3** devront faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 12– LITIGES

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

ARTICLE 13– ELECTION DE DOMICILE

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

- pour la Métropole de Lyon, à l'Hôtel de la Métropole, CS 33569, 69505 Lyon Cedex 03
- pour la Ville de Vénissieux, à l'Hôtel de Ville, 5 Avenue Marcel Houel, 69200 Vénissieux
- pour l'aménageur, la société Lionheart, en son siège social, rue Chanzy, 59 260 LEZENNES

ARTICLE 14 - ANNEXES CONTRACTUELLES

- N° 1 – Périmètre de la présente convention de Projet Urbain partenarial avec report du périmètre plus large intégrant les terrains situés 27-29 boulevard Marcel Sembat
- N° 2 – programme des équipements publics réalisés par l'aménageur (annexe 3 du traité de concession)
- N° 3 - Calendrier prévisionnel de réalisation des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Vénissieux

MLF

CONVENTION DE PUP
Annexe 2

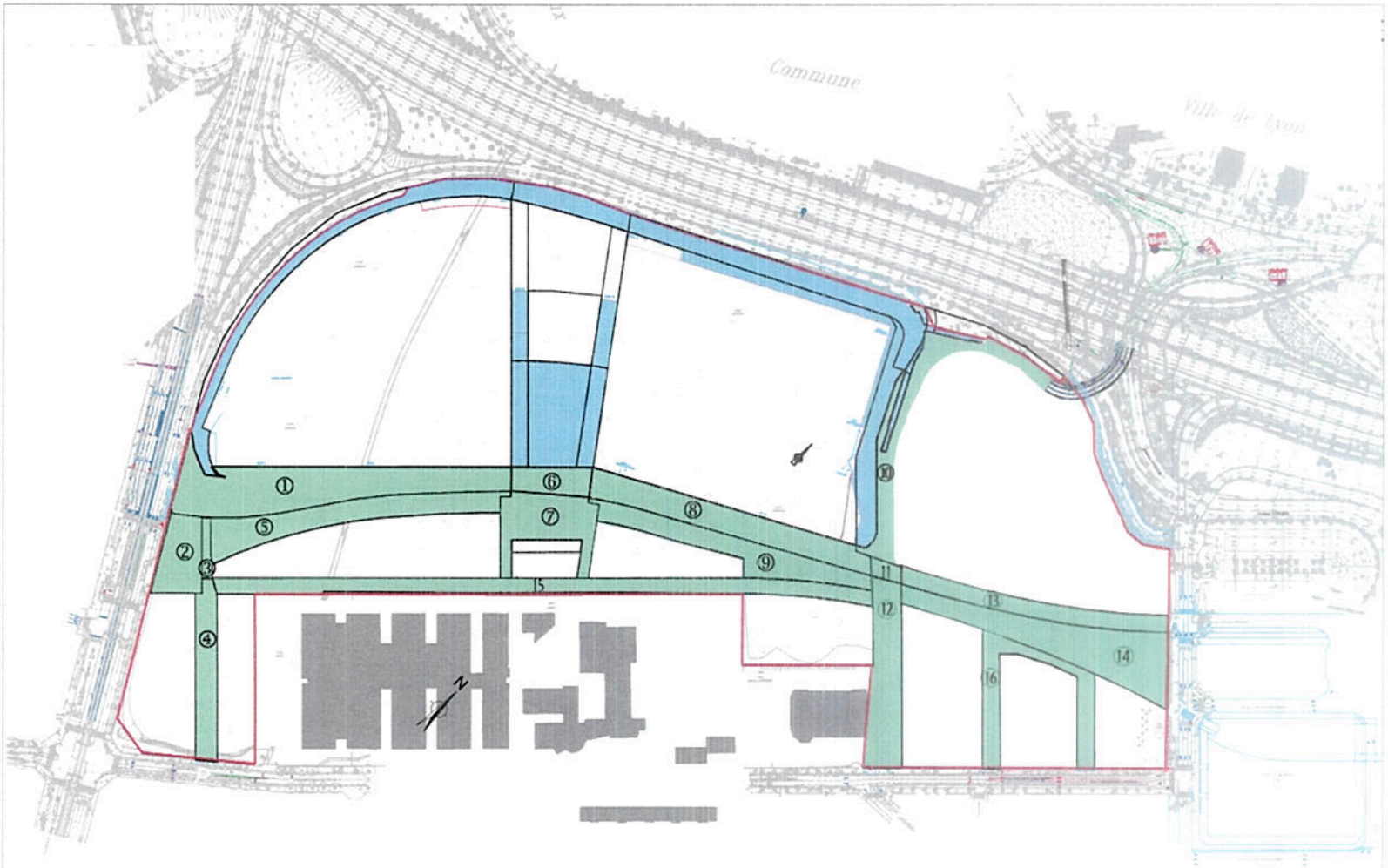
GRANDLYON
la métropole

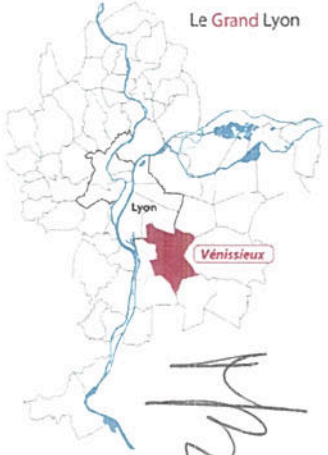
commune de VENISSIEUX

PUISOZ

TRAITE DE CONCESSION

Annexe 3 :
Projet de programme des équipements publics





1	Sillon paysagé – voirie Ouest	9	Sillon paysagé – Espace d'agrément central
2	Place des jardins humides	10	Rue traversière Nord
3	Rue des Jardins humides Nord	11	Carrefour Rue Traversière
4	Rue des Jardins humides Sud	12	Rue Traversière Sud
5	Sillon paysagé – Jardins humides d'agrément Ouest	13	Sillon paysagé – voirie Est
6	Parvis central – voirie	14	Sillon paysagé – Prairie d'agrément Est
7	Parvis Sud	15	Rue du Lycée
8	Sillon paysagé – voirie centrale	16	Voirie résidentielle Est

ANNEXE 3

Calendrier prévisionnel des Travaux d'extension du Groupe scolaire Parilly

- **Juin 2019 :** lancement de la procédure, choix du maître d'œuvre (6 mois)
- **Janvier 2020 :** désignation du maître d'œuvre et lancement des études de conception
- **Au plus tard le 30 juin 2020 :** dépôt du permis de construire et instruction (5 mois)
- **Janvier 2021 :** lancement des travaux (durée 18 mois)
- **Juin 2022 :** livraison de l'extension et mise en service des 4 classes.

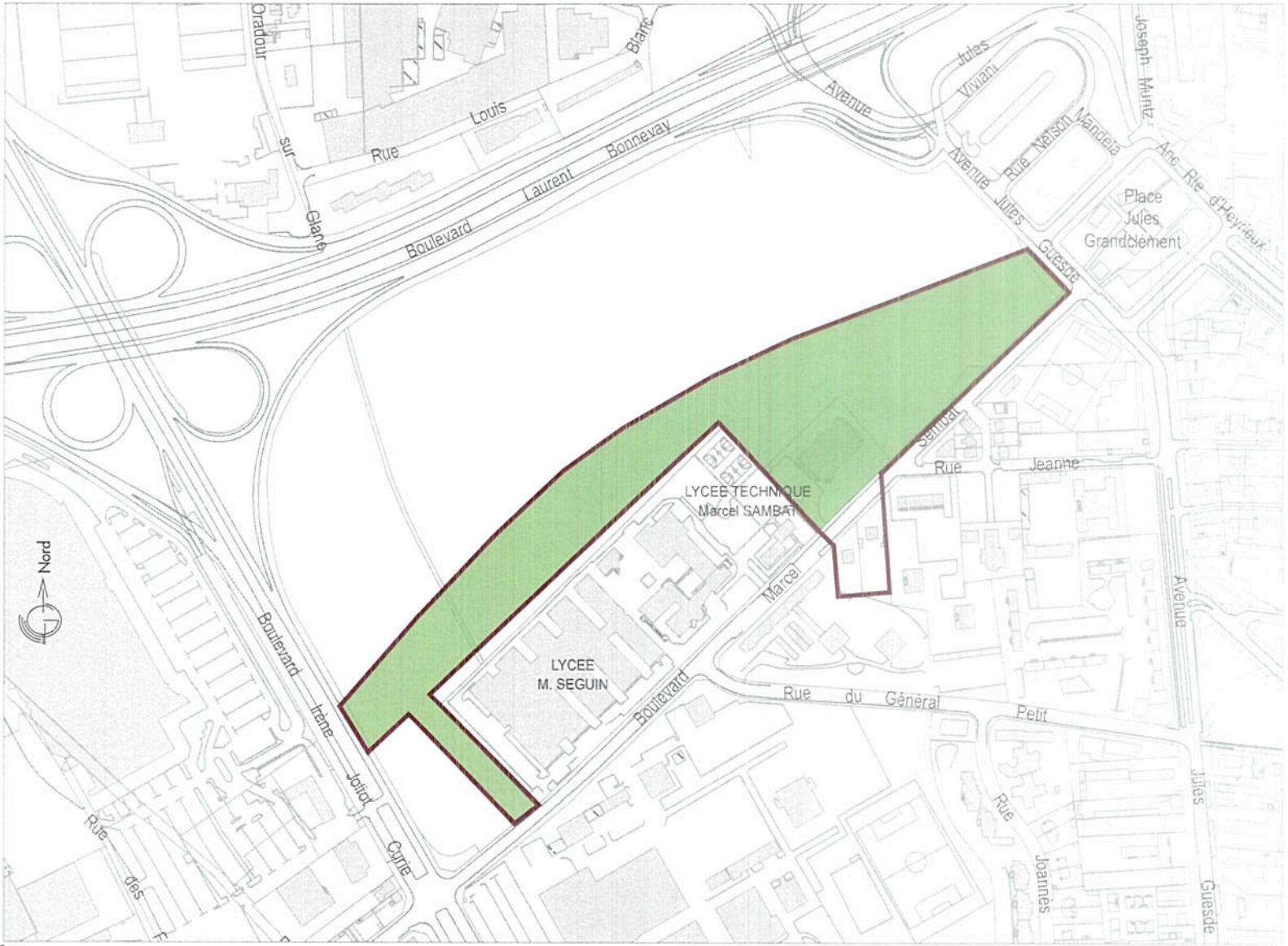
GRANDLYON
la métropole

commune de VENISSIEUX

PUISOZ
P.U.P.

Annexe 1 :
Périmètres

PUP élargi
Convention PUP Puisoz



23 mai 2016

DDUCV DÉLÉGATION DÉVELOPPEMENT URBAIN ET CADRE DE VIE | DA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT

Fait à Lyon, le 11 JUIL. 2016

En 5 exemplaires originaux,

Pour la Métropole de Lyon,
Le Vice –Président délégué,
Michel le Faou

Pour l'aménageur LIONHEART,
Thierry Darmangeat,

Pour la Ville de Vénissieux,
Le Maire

MAIRIE de VÉNISSIEUX (Rhône)

Annexe 2

Planning de livraison des logements de l'opération Grand Parilly

GRAND PARILLY

Calendrier prévisionnel de livraison des logements
oct-18

ILOT	Année livraison												Total
	2020		2021		2022		2023		2024		2025		
	Sem 1	Sem 2	Sem 1	Sem 2	Sem 1	Sem 2	Sem 1	Sem 2	Sem 1	Sem 2	Sem 1	Sem 2	
A													0
B													0
C1				57									57
C2				50									50
C3		92											92
C4			49										49
D													0
E													0
L/Merlin													0
IKEA													0
F1				130									130
F2				69									69
G1										91			91
G2							99						99
H									184				184
I						122							122
J		70											70
K													0
TOTAL	0	162	49	306	0	122	99	0	184	91	0	0	
TOTAL ANNEE	162		355		122		99		275		0		1 013
Total logt familiaux	0	70	49	176		122			184	91			692
Cumul Logt familaux	70		119	295		417			601	692			

Résidence étudiante
EHPAD

Annexe 3

Calendrier prévisionnel des travaux d'extension du Groupe scolaire Jules Guesde

- **Juin 2019 :** lancement de la procédure, choix du maître d'œuvre (6 mois)
- **Janvier 2020 :** désignation du maître d'œuvre et lancement des études de conception
- **Au plus tard le 30 juin :** dépôt du permis de construire et instruction (5 mois)
- **Janvier 2021 :** lancement des travaux (durée 18 mois)
- **Septembre 2022 :** livraison de l'extension et mise en service des 4 classes.