

Articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Communauté Urbaine Délégation Générale au Développement Urbain - Direction de l'Aménagement

CONVENTION

PROJET URBAIN PARTENARIAL



Lyon 7^{ème}
75 RUE DE GERLAND

Bien plus que des mètres carrés
gecina



GRAND LYON

SOMMAIRE

3	I - IL EXPOSE CE QUI SUI
1.1 - LE CONTEXTE	
3	1.2 - MODALITE DE REALISATION DU PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS
4	1.3 - LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS INDUTS PAR L'OPERATION
5	II - CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUI :
5	ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION - ENGAGEMENT DES PARTIES
5	ARTICLE 2 - EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER POUR LA DESSERTE DE L'OPERATION
5	2.1 - EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER PAR LA COMMUNAUTE URBAINE ET LA VILLE DE LYON
6	2.2 - EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER PAR ERDF
7	ARTICLE 3 - CONDITIONS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS PAR LA COMMUNAUTE URBAINE ET LA VILLE DE LYON
7	3.1 - SUR LES ETUDES DE MAITRISE D'OEUVRE DES EQUIPEMENTS PUBLICS
7	3.2 - SUR LES MODALITES ET DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS
8	ARTICLE 4 - ORGANISATION
9	ARTICLE 5 - CESSION DES EMPRISES DE VOIRIES
10	ARTICLE 6 - MONTANT DE LA PARTICIPATION, MODALITES DE PAIEMENT ET DE REVISION
10	6.1 - POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS RELEVANT DE LA MAITRISE D'OUVRAGE DE LA COMMUNAUTE URBAINE ET DE LA VILLE DE LYON
11	6.3 - MODALITES DE REVISION DU MONTANT DES PARTICIPATIONS
13	ARTICLE 7 - MODALITES DE VERSEMENT DES PARTICIPATIONS DUES
13	7.1 - PARTICIPATIONS DUES AU TITRE DES EQUIPEMENTS PUBLICS REALISES SOUS LA MAITRISE D'OUVRAGE DE LA COMMUNAUTE URBAINE ET DE LA VILLE DE LYON
13	7.2 - PARTICIPATIONS DUES AU TITRE DES TRAVAUX SOUS MAITRISE D'OUVRAGE D'ERDF
13	ARTICLE 8 - GARANTIES
14	ARTICLE 9 - COMPLEMENT DE PARTICIPATION EN CAS DE DEPASSEMENT DE PROGRAMME
14	ARTICLE 10 - MODALITES DE REVERSEMENT DES PARTICIPATIONS A LA VILLE AU TITRE DE L'ECLAIRAGE PUBLIC ET DES ESPACES VERTS
14	ARTICLE 11 - DEGREVEMENT
15	ARTICLE 12 - PERIMETRE
15	ARTICLE 13 - EXONERATION DE LA TA ET PFAC
15	ARTICLE 14 - TRANSMISSION DE LA PRESENTE CONVENTION AUX SERVICES INSTRUCTEURS DE DEMANDES EN MATIERE D'URBANISME
15	ARTICLE 15 - AVENANTS - MUTATION - TRANSFERT - DROITS REELS
15	ARTICLE 16 - ENTREE EN VIGUEUR
15	ARTICLE 17 - CONDITIONS RESOLUTOIRES
16	ARTICLE 18 - RESILIATION ANTICIPEE
16	ARTICLE 19 - LITIGES
16	ARTICLE 20 - ANNEXES CONTRACTUELLES
17	ARTICLE 21 - NOTIFICATIONS
17	ARTICLE 22 - ELECTION DE DOMICILE

ENTRE :

La Communauté Urbaine de Lyon, représentée par son Président en exercice, Monsieur Gérard Colomb, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de Lyon en date du 24 juin 2013

Ci-après dénommée la Communauté Urbaine

D'UNE PART,

ET :

La Société GECINA, Société anonyme au capital de 470.828.512,50 euros, dont le siège social se situe 14/16 rue de Capucines 75084 (cedex 02) à Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 592.014.476 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris,

Ci-après dénommée la Société GECINA

Représentée par :

Monsieur André Lajou, en sa qualité de Directeur de l'Immobilier d'Entreprise, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir qui lui a été consenti en date du 16 avril 2013 et dont une copie figure en Annexe.

D'AUTRE PART,

EN PRESENCE DE :

La ville de Lyon, représentée par G. BUNNA, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du 14 juillet 2013

Ci-après dénommée la Ville de Lyon,

I - IL EXPOSE CE QUI SUI

1.1 - LE CONTEXTE

1.1.1 - La Société GECINA est propriétaire d'un tènement foncier cadastré en section BM, sous le numéro 1, d'une surface de 27 000 m², situé au 75 rue de Gerland à Lyon (7ème). Ce terrain est bordé par la rue Croix-Barret au Sud et Paul Massimi à l'Est.

Sur ce site, la Société GECINA envisage de réaliser un projet urbain mixte d'activités et de logements d'environ 55.000 m² de surface de plancher (voir plan en annexe 3), dont :

- 20.100 m² de surface de plancher de logements neufs (245 logements environ) dont 35 % de logements sociaux (soit 25 % de type PLUS et PLA1 et 10 % en accession sociale réglementée). L'ensemble de la surface de plancher dévolue à l'habitat sera réalisé en logement familial, sans résidence étudiante ;
- 26.350 m² de surface de plancher de bureaux, dont une créche privée et 4.275 m² réservés à la réalisation d'un programme intermédiaire de bureaux, pour répondre à une demande spécifique (type hôtel d'entreprise, dépositaire d'entreprises ou autres) ;
- 1.550 m² de surface de plancher de commerces ;
- 7.000 m² de surface de plancher d'activités, affectées à l'ancienne halle.

Le programme prévisionnel de l'opération est joint en annexe 4.

1.1.2 - La Société GECINA a confié à la société D2P, dont le siège social est situé « Tour du Crédit Lyonnais » 129, rue Servient 69326 (cedex 3) à Lyon, une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée afin de l'assister et de la représenter dans la réalisation de ce projet.

Ce projet prend en considération les orientations du PLU et les objectifs poursuivis par la Communauté urbaine et par la Ville de Lyon pour le développement urbain du quartier « Gerland ».

Il a été conçu de façon à garantir le respect des objectifs suivants :

- Créer une offre diversifiée de logements avec une morphologie du bâti s'inscrivant dans le tissu faubourien de la rue de Gerland, classé en périmètre de protection patrimonial ;
- Participer à l'animation urbaine de la rue de Gerland, en offrant un linéaire de surfaces dédiées au commerce, à l'artisanat et aux services ;
- Développer un ensemble de programmes de bureaux, notamment en créant un front urbain en alignement sur la rue Croix Barret, isolant les coeurs d'îlots et les programmes résidentiels ;
- Reconvertir les bâtiments préservés conformément aux prescriptions du PLU et assurer leur mise en valeur comme élément d'histoire et de mémoire du quartier ;
- Intégrer un programme de surfaces dédiées à l'activité économique du type hôtel d'entreprises ;
- Permettre la création de voies nouvelles pour assurer le maillage viaire du secteur Est de la rue de Gerland, au fur et à mesure de sa reconversion ;
- Créer des espaces paysagés privés en coeur d'îlot offrant un cadre de vie de qualité ;
- Mettre en valeur les bâtiments préservés en proposant des ouvertures visuelles depuis l'espace public sur les coeurs d'îlots notamment depuis la rue de Gerland vers la grande halle située à l'Ouest.

Pour ce projet, la Société GECINA a prévu de s'engager dans un processus de développement durable pour assurer une bonne qualité architecturale, urbaine et environnementale et a ainsi initié une démarche de certification « HQE Aménagement » (CERTIVEA). Afin d'atteindre ces objectifs elle s'appuiera notamment sur les trois Référentiels de la Communauté Urbaine (« Référentiel habitat durable », « Référentiel pour la qualité environnementale des bâtiments à usage de bureaux », « Référentiel villes et quartiers durables ») qui lui serviront pour élaborer, en concertation avec la Ville de Lyon et la Communauté Urbaine, un Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE).

1.2 - MODALITE DE REALISATION DU PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

La Société GECINA déposera pour cette opération un ou deux permis d'aménager, comportant plusieurs lots. Pour le suivi du projet, la Société GECINA a désigné un architecte en chef qui sera accompagné d'un architecte en patrimoine pour la réhabilitation des anciennes halles, dont une partie est située sur la parcelle BM 26, actuellement propriété de la Ville de Lyon.

Pour la commercialisation des lots identifiés par l'annexe 3, la Société GECINA s'est proposée de mettre en concurrence les acquéreurs potentiels (promoteurs), de retenir un candidat devant mettre trois architectes en compétition, sur le modèle du concours d'architecture, et d'associer la Ville de Lyon et la Communauté Urbaine au choix du projet architectural, que la Société GECINA opérera librement, dans les conditions de l'article 4.

Ces consultations seront organisées sur la base du Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE) précité.

La Société GECINA se propose également d'associer, avant le dépôt de chaque permis d'aménager, les services de la Ville de Lyon et de la Communauté Urbaine de Lyon et de leur présenter à cette occasion le plan de composition et les hypothèses d'implantation envisagées.

Pour information, la Communauté Urbaine précise qu'à l'échelle du quartier de Gerland, elle a mis en place un Comité de politique de suivi (COPIL), qui a pour objectif de suivre l'avancement des différents projets et, notamment, de discuter de leurs évolutions éventuelles.

1.3 - LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS INDUITS PAR L'OPERATION

1.3.1 - Le projet a pris en considération les règles d'urbanisme applicables au terrain, ainsi que la programmation de projets de voirie et de réseaux divers (VRD) par la Communauté Urbaine et la Ville de Lyon.

Le site est en effet concerné par quatre emplacements réservés (ER) de voirie inscrits au PLU :

le premier pour la création d'une voirie secondaire dans le prolongement de la rue Ravier (ER n°17) ; le deuxième pour la création d'une voie nouvelle dans le prolongement de la rue Pierre Bourdeix (ER n°86) ; le troisième pour l'élargissement de la rue Croix Barret destiné à renforcer le maillage Est / Ouest du quartier de Gerland depuis les quais du Rhône jusqu'au Bème arrondissement, via le pont de la Croix Barret (ER n°99) ; et le quatrième pour l'élargissement de la rue Massimi (ER n°16).

Outre les travaux de voirie susmentionnés, le projet de la Société GECINA implique également des travaux de requalification partielle des voiries existantes sur le pourtour de l'opération (rue de Gerland, rue Paul Massimi et rue Croix Barret) pour assurer une bonne insertion du projet dans son environnement immédiat.

Ces équipements d'infrastructures nécessitent l'acquisition, par la Communauté Urbaine, des emprises correspondant aux emplacements réservés au PLU.

1.3.2 - Ces emplacements réservés se situent principalement sur la parcelle BM1, propriété de la Société GECINA. Ils représentent près de 27 % de la surface totale de la parcelle BM1, soit 7.022 m² environ.

1.3.3 - Le prolongement de la rue Ravier, également inscrit en emplacement réservé, nécessite également l'acquisition de 583 m² sur la parcelle BM 71, appartenant à la SCI 4A.

Dans le cadre de l'élaboration de son projet, la Société GECINA a engagé des pourparlers avec ladite Société pour envisager l'acquisition de la parcelle BM71, afin que la Société GECINA rétrocède la partie concernée par l'emplacement réservé à la Communauté Urbaine, pour la réalisation du prolongement de la rue Ravier, indispensable à un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur. Si la Société GECINA, après de nouvelles discussions avec les propriétaires de la parcelle BM71, informe la Communauté Urbaine qu'elle n'est pas en mesure de faire l'acquisition de cette parcelle d'ici le 1er janvier 2016, la Communauté Urbaine de Lyon se réserve la possibilité d'engager directement une procédure d'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation.

1.3.4 - Le projet de la Société GECINA implique également des extensions du réseau électrique, à réaliser par ERDF.

En considération du projet porté par la Société GECINA et de la démarche proposée par cette Société, ci-dessus décrits, la Communauté Urbaine et la Ville de Lyon ont accepté de programmer des travaux d'infrastructures nécessaires à sa réalisation (voirie, liaison mode doux, réseaux, éclairage public et espaces verts).

Ces équipements publics étant réalisés pour répondre en partie aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans l'opération, la Société GECINA et la Communauté Urbaine, en présence de la Ville de Lyon (compétente pour gérer/réaliser certains des équipements publics et étant redevable de part publique des raccordements électriques à l'égard de ERDF), ont décidé de signer la présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).

II - CE CI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION - ENGAGEMENT DES PARTIES

Compte tenu de la qualité urbaine du projet porté par la Société GECINA et de l'utilité pour les futurs habitants et usagers de l'opération des équipements publics prévus dans le secteur, la Communauté Urbaine et la Ville de Lyon ont accepté de réaliser les équipements publics ci-après visés, dans les conditions décrites par la présente convention.

La réalisation de ces équipements publics implique la cession des terrains grevés des emplacements réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La Société GECINA, compte tenu de l'utilité que présentent les équipements publics pour son projet, accepte de contribuer financièrement à la réalisation des équipements publics dans les conditions prévues aux articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme et de la présente convention, et ce en plus de la réalisation ou du financement de ses équipements propres au sens du même code.

ARTICLE 2 - EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER POUR LA DESSERTE DE L'OPERATION

2.1 - EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER PAR LA COMMUNAUTE URBAINE ET LA VILLE DE LYON

Pour assurer la desserte du projet et du secteur, la Communauté Urbaine et la Ville de Lyon s'engagent à réaliser l'ensemble des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers) suivants (cf. annexe 2) :

2.1.1 - Sur la réalisation de voiries nouvelles :

le prolongement rue Ravier (ER n°17) : d'une emprise de 14 m et d'une longueur de 172 m, cette voirie secondaire sera réalisée dans le prolongement de la rue Ravier située à l'Est et qui débouche actuellement sur la rue de Gerland. Elle complètera le maillage existant du quartier et permettra de desservir le nouveau quartier ;

le prolongement rue Bourdeix (ER n°86) : d'une emprise de 16 m et d'une longueur de 160 m, cette voirie secondaire sera réalisée dans le prolongement de la rue Bourdeix située au Nord. Elle

participera à la réalisation d'un axe de desserte secondaire à l'échelle du quartier et permettra de desservir le cœur du projet.

Ces voiries nouvelles accueilleront de nouveaux réseaux secs et humides dans le tréfonds.

2.1.2 - Sur l'élargissement de la rue Croix Barret (ER 99) :

Cette voie constituera à terme un axe structurant Est / Ouest à l'échelle du secteur Gerland reliant les berges du Rhône au 8ème arrondissement via le pont Croix Barret.

L'emprise actuelle de la rue de Croix Barret est de 14 m ; et dans la continuité des aménagements réalisés au sein de la ZAC « Massimi », l'objectif est d'élargir cette voie à 16 m sur une longueur de 175 m pour accueillir des modes doux et des espaces verts. Cet espace pourra également accueillir des ouvrages d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales de voiries.

2.1.3 - Sur les travaux de requalification sur des voiries existantes

Ces travaux sont nécessaires pour permettre l'intégration du projet dans son environnement urbain immédiat (création des entrées charrières, réfection de tapis et élargissement de trottoirs), et concernent :

la partie de la rue de Gerland située au droit de l'opération, sur une emprise de 12 m et une longueur de 115 m ;
la partie de la rue Paul Massimi située au droit de l'opération, sur une emprise de 12 m et une longueur de 200 m ;
la partie existante de la rue Croix Barret située au droit de l'opération, sur une emprise de 8 m et une longueur de 125 m.

Ces travaux s'accompagneront également :

de la création ou du rééquilibrage de sept carrefours, avec des traversées piétonnes adaptées aux personnes à mobilité réduite et une traversée pour une piste cyclable ;
des travaux d'éclairage public et des espaces verts relevant de la compétence de la ville de Lyon.

2.1.4 - Le coût global prévisionnel du programme des équipements publics (cf. annexe 6) s'élève à la somme de 3 141 924 € HT (valeur mars 2013).

2.1.5 - Il est enfin précisé que la réalisation des équipements publics d'infrastructures relève simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrages, soumis aux dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée :

la Communauté urbaine au titre de l'aménagement du domaine de voirie et des espaces piétonniers et ou cyclables des places publiques ;
la Ville de Lyon programme de son côté la conception et la réalisation, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, des travaux d'éclairage public et d'espaces verts pour les projets de voirie prévus du programme d'équipements publics.

2.2 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER PAR ERDF

Le projet de la Société GECINA nécessite une extension du réseau ERDF pour assurer l'alimentation des constructions de ce nouveau secteur.

Les travaux d'extension consistent :

- la pose d'environ 2,2 km de câble HTA 3x240mm² ALU depuis le poste source de la Mouche ;
- la création d'un nouveau départ dans le poste source de la Mouche.

Le coût global prévisionnel de ces équipements publics s'élève à 479 600 euros HT.

S'agissant d'une opération nécessitant la délivrance d'autorisations d'urbanisme, hors ZAC, la ville de Lyon doit supporter une participation d'un montant de 287 760 euros correspondant à 60% du coût des travaux d'extension du réseau électrique en application de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS PAR LA COMMUNAUTE URBAINE ET LA VILLE DE LYON

3.1 - SUR LES ETUDES DE MAÎTRISE D'ŒUVRE DES ÉQUIPEMENTS

Les études de maîtrise d'œuvre conditionnant l'engagement des travaux et la fixation de délais précis, la Communauté Urbaine s'engage à lancer la procédure de désignation du maître d'œuvre dans les trois mois qui suivent la signature de la convention de PUP, sous réserve que la Société GECINA ait acquitté préalablement sa contribution prévue par l'article 7.1.1.

La Communauté Urbaine notifiera à la Société GECINA le lancement de la procédure de consultation, ainsi que la décision d'attribution du marché.

3.2 - SUR LES MODALITÉS ET DÉLAIS DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

3.2.1 - Sous réserve du respect de la présente convention par la Société GECINA, la Communauté Urbaine s'engage à réaliser et à achever les travaux d'infrastructures prévus à l'article 2 et nécessaires à la desserte des constructions dans un délai compatible avec la commercialisation des lots (ou des) lotissement(s) de la Société GECINA et la réalisation des constructions assises sur lesdits lots, conformément aux échéances prévues dans les plannings prévisionnels de l'opération joints en annexes 6 et 7 de la présente convention.

A cette fin, la société GECINA s'oblige à informer régulièrement la Communauté Urbaine de l'avancement de son opération afin d'assurer la bonne marche du chantier de réalisation des équipements publics ainsi que la coordination de la réalisation des constructions et des équipements publics, selon les modalités fixées à l'article 4 ci-après.

A cet effet, elle transmettra à la Communauté Urbaine, par lettre recommandée avec A.R., dans les quinze jours ouvrés de la signature du (ou des) acte(s) authentique(s) de vente des lots, les attestations notariées justifiant de la conclusion desdites ventes de lots.

3.2.2 - La Communauté Urbaine s'engage à respecter l'échéancier de réalisation des équipements publics joint en annexe 7, sous réserve que deux conditions préalables au démarrage des travaux soient remplies au plus tard le 30 septembre 2015.

Ces conditions sont les suivantes :

- La cession par la Société GECINA de l'ensemble des terrains d'assiette des voies nouvelles, selon les conditions définies dans l'article 5 « cessions des emprises de voies » ci-après, les emprises concernées étant matérialisées à l'annexe 10, hors l'emprise de l'emplacement réservé ER17 grevant la parcelle BM71 ;
- Un début effectif de la commercialisation du programme par la Société GECINA, cette dernière devant au minimum justifier de la vente d'un premier lot à construire le long d'une voie publique nouvelle.
- Les délais prévisionnels de réalisation des équipements publics définis ci après et dans l'annexe 7 seront automatiquement prorogés si l'une de ces conditions n'est pas remplies au 30 septembre 2015, d'un délai égal à ce retard ;

3.2.3 - Si les conditions précédentes sont réunies, la Communauté Urbaine s'engage :

Pour les voies nouvelles : à réaliser et achever les travaux provisoires, au plus tard dans un délai de douze mois à compter de la notification de ses marchés, conformément au planning joint en annexe ; à réaliser et achever les travaux de finition, au plus tard dans un délai de douze mois à compter de la dernière déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de construction intéressant le

trougon considéré sous la condition expresse que celui ci ne soit plus utilisé par les engins de chantier.
 Pour l'application des stipulations ci-dessus, on entend par travaux provisoires, la réalisation des réseaux humides sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine et une plateforme, c'est-à-dire une première couche d'enrobé sur environ 6 mètre de large correspondant à l'emprise de la future chaussée circulée.

Pour la partie de la rue Ravier située entre la rue de Gerland et la rue Bourdeix, les travaux seront réalisés et achevés au plus tard dans un délai de douze mois à compter de l'acquisition par la Communauté Urbaine de la parcelle BM 71, conformément au planing prévisionnel joint en annexe 7.

Pour les travaux rue Croix Barret, à réaliser et achever les travaux au plus tard dans un délai de 12 mois après la cession des emprises concernées, dans les conditions définies dans l'article 5 «cessions des emprises de voiries».

Pour les reprises sur voiries existantes, à réaliser et achever les travaux au plus tard dans les délais prévus au planing prévisionnel, joint en annexe 7 ; ces échéances pouvant toutefois évoluer à la marge en fonction de l'évolution de la commercialisation du programme et des informations communiquées à cet effet par la Société GECINA

3.2.4 - Si les équipements publics ne sont pas réalisés dans les délais précités, pour un motif imputable à la Communauté Urbaine de Lyon et sauf prorogation de ces délais d'un commun accord, une pénalité forfaitaire égale à 1000 euros par mois de retard sera due par la Communauté Urbaine à la Société GECINA.

Une pénalité forfaitaire égale à 1000 € par mois de retard sera également due par la Ville de Lyon à la Société GECINA, en cas de non réalisation des équipements publics lui incombant au titre de la présente convention, pour un motif non imputable à la Société GECINA et sauf prorogation de ces délais d'un commun accord.

ARTICLE 4 - ORGANISATION

Il est institué un « Comité technique de suivi », composé d'au moins un représentant de la Communauté Urbaine, un représentant de la Société GECINA, et un représentant de la Ville de Lyon.

Ce Comité aura pour mission notamment :

- d'assurer l'information réciproque des parties sur toute question utile intéressant l'opération, par exemple sur le programme de réalisation des équipements publics, en particulier du prolongement de la rue Ravier décrit à l'article 6.3.2.2 de la présente convention, et des constructions projetées

- de discuter des résultats des études de maîtrise d'œuvre relatives aux équipements publics ;

- d'élaborer de façon concertée le projet de Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE), et d'échanger sur le choix de l'un des trois projets architecturaux présentés par chaque acquéreur potentiel (promoteur) retenu par la Société GECINA,

- de coordonner et d'actualiser les planings respectifs de la Communauté Urbaine de Lyon et de la Société GECINA, cette dernière s'engageant à cet effet à actualiser les planings de réalisation de l'opération joints en annexes 5a (planing précisant les étapes préalables à la phase opérationnelle : réalisation de l'étude d'impact, démolition, permis d'aménager,...) et 5b) (planing précisant les différentes étapes de la commercialisation et de la réalisation des lots : dates de signature des promesses et des actes de vente, calendrier de dépôt des demandes de permis de construire, délai global de réalisation des constructions, dates de livraison des constructions projetées) ;

- de faire le point sur toutes questions techniques relatives aux travaux engagés par les deux parties.

Les parties pourront librement choisir le(s) représentant(s) au Comité de suivi 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.
Un compte-rendu de chaque réunion sera dressé dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de la tenue de la réunion.

ARTICLE 5 - CESSIION DES EMPRISES DE VOIRIES

5.1 - Conformément aux planings prévisionnels ci-joint, la Société GECINA s'engage à céder à la Communauté Urbaine les terrains d'assiette des futures voiries dans les délais suivants (cf. annexe 10):
(i) pour les terrains d'assiette des futures voiries, hors l'emprise de l'emplacement réservé ER17 grevant la parcelle BM71, au plus tard le 30 septembre 2015 pour permettre un démarrage effectif des travaux dits provisoires des voies nouvelles.
(ii) La signature de l'acte authentique interviendra dans un délai d'un mois au plus tard avant la date de commencement des travaux par la Communauté Urbaine.
(iii) Pour l'élargissement de la rue Croix Barret : au plus tard au 1er janvier 2018

Dans l'hypothèse où la Société GECINA ferait l'acquisition de la parcelle BM71 avant le 1er janvier 2016, elle procéderait à la rétrocession de l'emplacement réservé ER17 grevant la parcelle BM71 à la Communauté Urbaine dans le délai visé au (iii) ci-dessus.

5.2 - La cession par la Société GECINA des terrains d'assiette des futures voiries (emplacements réservés au PLU) interviendra conformément aux documents d'arpentage qui seront réalisés à ses frais, lesquels terrains correspondront à :
une superficie d'environ 7.022 m² à prélever sur la parcelle cadastrée BM1, sise au 75 rue de Gerland, moyennant le prix de vente mentionné ci-après au 6.1.2.2 ;
une superficie d'environ 583 m² à prélever sur la parcelle cadastrée BM71, sise au 69/71 rue de Gerland, moyennant le prix de vente mentionné ci-après au 6.1.2.2

5.3 - La Société GECINA ayant à procéder à des démolitions et à remettre en état les sols pour la mise en œuvre de son projet, et se réservant la possibilité de remblayer sur place des matériaux issus de ses travaux d'aménagement y compris sur l'assiette des futures voiries, il est expressément convenu que les terrains d'assiette des voiries futures devront être cédés par elle libres de toute occupation, y compris en sous sol et selon les prescriptions fournies par l'Unité Expertise de la Direction Foncière et Immobilière de la Communauté Urbaine et par la Direction de la Voirie de la Communauté Urbaine, en particulier :
les emprises de voiries seront décassées et purgées sur une profondeur minimum de un mètre de tous matériaux non compatibles avec l'usage d'une voirie publique ;
pour les zones d'infiltrations des eaux pluviales qui seront identifiées en amont avec la Communauté Urbaine, les emprises seront purgées jusqu'au terrain naturel et au droit des ouvrages selon les prescriptions de la Direction de l'eau et de l'Unité Expertise de la Direction Foncière et Immobilière ;
une fois décassées, les emprises seront remblayées à la cote moins 20 cm du niveau fini avec de la grave recyclée de démolition GR11Misol 0/80mm (conforme aux exigences du Guide d'utilisation des Graves de recyclage Rhône Alpes V2 -2005) ou de la grave naturelle 0/80 de classe D3 écrêtée à 80mm ou de la grave sableuse de type C1B3 (avec la valeur de VBS de 0,1 au maximum), de tous matériaux insensibles à l'eau, issus du site, pour constituer la couche de forme avec un objectif de portance minimum de 50 MPa (PF2).

Le réemploi des matériaux du site devra être validé par : (i) le Laboratoire de la Voirie avec en appui une étude géotechnique pour identifier et classer les déblais selon la norme NF P 11-300 de manière à déterminer la possibilité et les conditions de réutilisation des matériaux, et (ii) l'Unité Expertise de la Direction Foncière et Immobilière avec en appui une étude de pollution des sols en place.
A l'issue des travaux de remblaiement, l'entrepreneur procédera ou fera procéder par un organisme habilité de son choix, à un contrôle de la qualité de compactage des remblais au moyen du pénétromètre à type "PDG 1000" par exemple, ou de tout autre matériel équivalent permettant d'apprécier la qualité du compactage depuis le fond de fouille.

L'entrepreneur procédera ou fera procéder par un organisme habilité de son choix, à un contrôle de portance au moyen d'essais à la plaque selon la norme NF P 94-117.1 et le mode opératoire du LCPC dans le but de

Vérifier la classe de la plate-forme (PF2* : EV2>50MPa) et le rapport de compactage $K = EV2/EV1$, qui doit être inférieur à 2,0.
A ce titre, la Société GECINA s'engage à fournir les attestations de compatibilité (avant / après) qui seront vérifiées par le Laboratoire de la Voirie, dont l'objet est de garantir que l'état des terrains cédés est compatible avec leurs usages (de VRD et d'espaces verts).

La Société GECINA fera son affaire personnelle des terres non inertes qui seront décaissées dans le respect des règles alors en vigueur (maintien sur place sur ces emprises ou évacuation en filière agréée).
Ce dispositif sera rappelé dans les compromis de vente à intervenir entre la Communauté Urbaine et la Société GECINA.

5.4 - La Société GECINA sera autorisée à occuper à titre gratuit les emprises des voies nouvelles pour les besoins liés à ses chantiers selon les modalités définies dans l'acte de vente. A compter de leur mise à disposition, constatée de manière contradictoire, elle devra prendre toutes les dispositions utiles pour assurer la sécurisation des accès et le maintien en bon état de conservation et de fonctionnement des ouvrages réalisés.
Elle sera notamment responsable de tous les dommages causés aux voies et réseaux du fait du passage des engins de chantier et s'engage à réaliser les travaux nécessaires remédiant totalement aux dégradations éventuelles.

5.5 - La société GECINA a prévu de se rendre propriétaire de la parcelle BM71 avant le 1er janvier 2016. La cession par la société GECINA de l'emprise de l'emplacement réservé sur la parcelle BM71 devra intervenir dans les mêmes conditions que celles prévues aux articles 5.1, 5.2, 5.3 et 5.4.

A défaut d'être propriétaire de l'emprise de la parcelle BM 71 au 1er janvier 2016, la Communauté Urbaine pourra acquérir cette parcelle par voie amiable ou par voie d'expropriation, en vue de garantir la desserte de ce secteur.

ARTICLE 6 - MONTANT DE LA PARTICIPATION, MODALITÉS DE PAIEMENT ET DE RÉVISION (CF. ANNEXE 8)

6.1 - POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS RELEVANT DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE ET DE LA VILLE DE LYON

6.1.1 - Le montant de la participation

L'utilité des équipements excédant les besoins de l'opération, la Société GECINA finance une partie du programme d'équipements publics à la hauteur de :
80 % du coût des travaux de reprise sur voiries existantes situées au droit de l'opération (rues de Gerland et Massimi) ;
80 % du coût des travaux de réalisation des voiries nouvelles (rues Ravier et Bourdeix) ;
60 % du coût des travaux de reprise sur voirie existante et la réalisation d'une voie mode doux ;
50 % du coût des travaux de réalisation d'un espace vert communal le long de la rue Croix Barret (dans le prolongement de la rue Madeleine Fourcade) ;
40 % du coût des travaux d'éclairage public rue Croix Barret.

La Société GECINA convient que ces pourcentages reflètent bien le niveau d'utilité que les équipements présentent pour l'opération et les futurs habitants/occupants du programme.

Le montant total de la participation de GECINA est décrit en annexe 8 et s'élève, hors participation révisée en application des modalités de l'article 6.3, à un montant de 3 067 300 € (valeur mars 2013).
Il est expressément convenu, qu'en tout état de cause, le montant total et final de la participation de la société GECINA au titre de l'article 6.1 du présent protocole ne pourra pas être supérieur à la somme de 4.930.605 €, sauf révisions prévues aux articles 6.3.1 et 6.3.2.1.

6.1.2 - Les modalités de paiement de la participation

La participation sera acquittée à la fois sous forme de contribution financière (6.1.2.1) et d'apports de terrains (6.1.2.2), dans le respect de la proportionnalité indiquée ci-avant. La Communauté Urbaine reversera à la Ville de Lyon la participation due au titre de la réalisation des travaux d'éclairage public et d'espaces verts. Les modalités de versement sont prévues à l'article 10 de la présente convention.

6.1.2.1 - Sur les contributions financières

Le montant de la contribution financière à verser par GECINA correspondant au coût des travaux d'infrastructures des équipements publics s'élève en l'état à 2 287 549 € (valeur mars 2013 - non assujéti à TVA) comme indiqué à l'annexe 8 au chapitre Infrastructures. Cette somme sera versée par la Société GECINA au fur et à mesure de l'état d'avancement des équipements publics, comme précisé à l'article 7.

6.1.2.2 - Sur les apports de terrains

Au titre de sa participation au programme des équipements publics, la Société GECINA s'engage à apporter en paiement les emprises ci-après désignées (cf. joint en annexe 10), selon les modalités définies à l'article 5 :

ER 17 : prolongement de la rue Ravier (1893 m² sur BM1 et 583 m² sur BM71) ;
ER 99 : élargissement Croix Barret (3156 m² sur BM1) ;
ER 86 : prolongement rue Bourdeix (1912 m² sur BM1) ;
ER 16 : élargissement rue Massimi (61 m² sur BM1).

Les cessions de ces différentes emprises foncières font partie intégrante de la participation mise à la charge de la Société GECINA pour le financement des équipements publics. La valeur vénale des emprises qui seront cédées par la société GECINA est estimée à 1 004 146 € HT/Hors Droits (HD) pour la parcelle BM1 (7022 m²) et 83 369 € HT/HD (583 m²) pour la parcelle BM71, soit un montant de 143 € HT/m² (75 € HT/m² pour le foncier destiné à un usage de voirie publique et 68 € HT/m² pour les coûts de dépollution comme indiquées à l'article 5).

Pour respecter le principe de proportionnalité énoncé à l'article 6.1, la Communauté Urbaine achètera les terrains susvisés moyennant le versement : (cf. Bilan annexe 8) :
pour les emplacements réservés grevant la parcelle BM1 d'un prix de 291,091 euros HT/HD (TVA en sus calculée sur la base de 1.004.146 € HT/HD et au taux qui sera alors en vigueur);
pour les emplacements réservés grevant la parcelle BM 71 d'un prix de 16.674 euros HT/HD (TVA en sus calculée sur la base de 83.369 € HT/HD et au taux qui sera alors en vigueur);
soit au total 307.765 euros HT/HD (TVA en sus calculée sur la base de 1.087.515 € HT/HD et au taux qui sera alors en vigueur).

6.2

Participation due au titre des travaux d'extension de réseaux électriques relevant de la maîtrise d'ouvrage ERDF

Compte-tenu de l'utilité des travaux de raccordement électrique réalisés par ERDF pour les besoins de l'opération, la Société GECINA supportera 80% du montant de la participation financière incombant à la Ville de Lyon, soit 230 200 € HT.

6.3 - MODALITÉS DE RÉVISION DU MONTANT DES PARTICIPATIONS

6.3.1 - Les montants des contributions financières visées à l'article 6.1.2.1 et 6.2 seront indexés sur l'indice National des Travaux Publics (TP 01), tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la Concurrence. L'indexation sera calculée le jour de l'émission du titre de recette sur la base du dernier index mensuel, comparé à la valeur de l'indice connu à la date de la signature des présentes, étant entendu que l'indexation ne peut conduire à des montants inférieurs aux montants de base ci-dessus.

6.3.2 - Révision en fonction du montant réel des dépenses supportées par la Communauté Urbaine

6.3.2.1 - Si à l'issue de la phase avant projet, le coût des travaux d'infrastructures des équipements publics indiqués à l'annexe 8 au chapitre Infrastructures (3 141 924 € HT), à réaliser par la Communauté Urbaine ou la Ville de Lyon, dépasse de plus de 5% ce montant initial HT (3 141 924 € HT), le montant de la participation sera ajusté d'autant, dans la limite de 10 % de ce montant initialement prévu (3 141 924 € HT).

Si à l'issue de la phase avant projet, le coût des travaux d'infrastructures des équipements publics indiqués à l'annexe 8 au chapitre Infrastructures (3 141 924 € HT), à réaliser par la Communauté Urbaine ou la Ville de Lyon, est inférieure de plus de 5% du montant initial HT (3 141 924 € HT), le montant de la participation sera ajusté à la baisse, dans la limite de 10 % de ce montant initialement prévu (3 141 924 € HT).

6.3.2.2 - Le cas particulier du prolongement de la rue Ravier :

Si au 1^{er} janvier 2016, la parcelle BM71 n'a pas été acquise par la Société GECINA et si la Communauté Urbaine est, ou a été, conduite, de ce fait, à procéder à une acquisition amiable ou à lancer une procédure d'expropriation, la participation révisée de la Société GECINA pour la réalisation de la totalité de la rue Ravier, depuis la rue de Gerland à la rue Paul Massimi, sera portée à une somme correspondant à :

(i) 80 % de l'ensemble des dépenses de réalisation des travaux afférents à la rue Ravier et 80% des dépenses d'acquisition et d'éviction (toutes indemnités confondues), telles que réellement supportées par la Communauté Urbaine en exécution de l'acte authentique de vente intervenu (en cas d'acquisition amiable), ou de la décision juridictionnelle définitive fixant ces indemnités (en cas d'expropriation) ;

(ii) déduction des sommes déjà versées ou à verser au titre des travaux afférents à la rue Ravier ;

(iii) et déduction faite de la valeur du reliquat de la parcelle BM 71 (hors emplacement réservé ER17), éventuellement acquis par la Communauté Urbaine, telle qu'elle résulte de l'acte authentique de vente (en cas d'acquisition amiable), ou de la décision juridictionnelle définitive (en cas d'expropriation) et calculée au prorata de la surface dudit reliquat, étant précisé que :

les modalités de cession à la Société GECINA du reliquat, libre de toute occupation et construction, le cas échéant acquis par la Communauté Urbaine feront l'objet d'une promesse de vente séparée,

la déduction du (iii) sera dans ce cas équivalente au prix de la cession.

Dans l'hypothèse d'une expropriation, la Communauté Urbaine s'engage à tenir informée la Société GECINA des différentes étapes de la procédure juridictionnelle et à lui communiquer les décisions juridictionnelles intervenues.

Dans l'hypothèse d'une acquisition amiable, la Communauté Urbaine s'engage à tenir préalablement informée la Société GECINA des discussions engagées avec le propriétaire et à lui communiquer préalablement les éléments justifiant le prix proposé à ce dernier.

Dans tous les cas, pour le calcul du montant définitif de la participation due par la Société GECINA et permettre son paiement dans les conditions prévues à l'article 7.1.3, la Communauté Urbaine lui fournira les actes, les décisions juridictionnelles intéressant l'acquisition de la parcelle BM71, ainsi que tous éléments permettant d'identifier les coûts de réalisation des travaux de voirie et d'équipement de la rue Ravier.

Il est expressément convenu que la révision de la participation de la Société GECINA ne pourra pas, au titre de la réalisation de ce prolongement de la rue Ravier, être supérieure à la somme de 1.863.305 euros conformément aux stipulations de l'article 1.1 précité.

6.3.3 - Le coût global prévisionnel des travaux d'extension électriques a été estimé sur la base des besoins en puissance transmis par la société GECINA en mai 2012, soit 8114 KVA. La participation de la Société GECINA sera le cas échéant revue, à la hausse ou à la baisse, si ses besoins sont à l'origine d'une modification de ce coût par ERDF ou en fonction du coût réel des travaux facturé par ERDF.

ARTICLE 7 - MODALITÉS DE VERSEMENT DES PARTICIPATIONS DUES

7.1 - PARTICIPATIONS DUES AU TITRE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS RÉALISÉS SOUS LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE ET DE LA VILLE DE LYON

7.1.1 - Un premier versement de 5% de la contribution financière visée à l'article 6.1.2.1 devra intervenir dans le délai de trois mois à compter de la signature de la présente convention pour financer une partie des études de maîtrise d'œuvre à engager par la Communauté Urbaine, en exécution d'un titre de recettes qui sera émis comme en matière de recouvrement des produits locaux,

7.1.2 - Le surplus de la contribution financière prévisionnelle de la Société GECINA visée à l'article 6.1.2.1 sera exigible à compter de la justification par la Société GECINA par lettre recommandée avec AR de la signature de l'acte authentique de vente du premier lot à construire le long d'une voie publique nouvelle et après la réception, par la Société GECINA, de l'information transmise par la Communauté Urbaine quant au démarrage du ou des tronçons d'équipements publics.

Au vu de ces éléments, un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux sera émis par la Communauté Urbaine et, la Société GECINA procédera au paiement de la contribution financière mise à sa charge dans un délai de 30 jours conformément au tableau joint en annexe 9 soit :

- 18 % au démarrage des travaux provisoires des voies nouvelles
- 35 % au démarrage de travaux de finition des voies nouvelles
- 24 % au démarrage des travaux rue Croix Barret
- 18 % au démarrage des travaux de requalification sur la rue Paul Massimi ou la rue de Gerland

En fonction de la commercialisation et de l'évolution des planings de réalisation (annexes 5a, 5b et 7), ces phases pourront s'inverser en accord avec la Communauté Urbaine, mais les pourcentages de participation ne seront pas modifiés.

7.1.3 - Dans l'hypothèse visée à l'article 6.3.2.2, la Société GECINA réglera à la Communauté Urbaine la révision de sa participation dans le délai de 30 jours à compter de la demande qui lui sera adressée à cet effet par la Communauté Urbaine, accompagnée des justificatifs visés par ledit article 6.3.2.2.

7.2 - PARTICIPATIONS DUES AU TITRE DES TRAVAUX SOUS MAÎTRISE D'ERDF

La participation due par la Société GECINA sera versée directement à la Ville de Lyon une fois les travaux d'extension réalisés, et dans un délai de 30 jours à compter de la réception par la Société GECINA du titre de recette émis par la Ville de Lyon au vu de la facture de ERDF.

ARTICLE 8 - GARANTIES

A la sûreté et en garantie du paiement par la Société GECINA de la participation prévue à l'article 6 de la convention, la Société GECINA s'oblige à fournir à la Communauté Urbaine une garantie à première demande donnée par un établissement bancaire à hauteur d'une somme de 5 046 428 €.

Ladite garantie devra être fournie dans un délai de 30 jours calendaires suivant la signature du premier acte authentique de vente portant sur un lot à construire, comme cela est énoncé au titre de la 2ème condition de l'article 3.2.2.

Le montant de cette garantie se réduira au fur et à mesure des paiements effectués par la Société GECINA en application de la présente convention et prendra fin au terme d'un délai de cinq années et six mois à compter du jour de sa prise d'effet.

Si à cette date la communauté urbaine n'a pu engager la totalité des travaux, la Société Gécina s'engage d'ores et déjà à prolonger de deux ans et demi la durée de cette garantie à hauteur du montant restant à couvrir.

La garantie pourra être mise en œuvre sur la seule justification que la Société GECINA est défaillante, sans que l'établissement bancaire puisse opposer à la Communauté Urbaine le bénéfice de discussion et/ou de division.

ARTICLE 9 - COMPLÈMENT DE PARTICIPATION EN CAS DE DÉPASSEMENT DE PROGRAMME

Dans l'hypothèse d'une modification du programme de construction entraînant une évolution à la hausse de la surface de plancher prévue dans les conditions établies et décrites en préambule à l'article 1.1 de la présente convention, la Société GECINA sera redevable d'un complément de participation.

Ce complément de participation sera calculé sur la base d'une somme de 100 € HT par m² de surface de plancher supplémentaire réalisé en dépassement du programme susvisé.

Le complément de participation correspondant sera versé selon les échéances suivantes :

50%, trois mois après la signature de l'acte authentique de vente du lot sur lequel les surfaces seront constituées en dépassement ;

Le solde, douze mois après ladite vente.

A cet effet, la Société GECINA communiquera à la Communauté Urbaine de Lyon les attestations notariées relatives aux ventes conclues au sein des deux lotissements, comme mentionné à l'article 3.2.2. et l'article 4.

ARTICLE 10 - MODALITÉS DE REVERSEMENT DES PARTICIPATIONS A LA VILLE AU TITRE DE L'ECLAIRAGE PUBLIC ET DES ESPACES VERTS

La Communauté Urbaine reversera à la Ville de Lyon la participation due au titre de la réalisation des équipements publics relevant de la compétence de la commune, soit 112 534 € au titre de l'éclairage public et 112 320 € au titre des espaces verts.

La Communauté urbaine procédera au versement de cette somme auprès de la ville de Lyon selon les modalités suivantes :

112 534 € au plus tard dans un délai de 3 mois à compter du deuxième versement de la Société GECINA auprès de la Communauté urbaine (cf. article 7), suite au démarrage des travaux de finition des voies nouvelles ;

112 320 € au plus tard dans un délai de 3 mois à compter du versement de la Société GECINA auprès de la Communauté Urbaine (cf. article 7), suite au démarrage des travaux rue Croix Barret.

La société GECINA accepte que toute modification relative aux modalités de reversement de la participation par la Communauté Urbaine au bénéfice de la Ville de Lyon, telles que décrites ci-dessus donnera lieu à un avenant signé exclusivement par les deux collectivités.

ARTICLE 11 - DÉGRÈVEMENT

En cas de retrait ou d'annulation des permis d'aménager ou d'absence de commencement de réalisation du projet de la Société GECINA, pour quelle que raison que ce soit, la Communauté Urbaine et la Ville de Lyon restitueront - sous un délai de 90 jours ouvrés à compter de la notification faite par la Société GECINA, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de sa décision d'abandonner le projet - les contributions éventuellement versées (en apports de terrains et/ou en numéraires).

La Communauté Urbaine et de la Ville de Lyon conserveront, par exception, l'intégralité des sommes correspondant aux acquisitions et travaux déjà réalisés ainsi que 50% du coût réel des études réalisées par la Communauté Urbaine.

En cas de réalisation partielle, elles conserveront une part représentative des travaux effectivement réalisés.

En cas de modification de programme de la Société GECINA, conduisant à une réduction de la densité, la Société GECINA restera redevable des sommes versées et des sommes restant à verser, telles que prévues par la présente convention.

ARTICLE 12 - PÉRIMÈTRE

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention. Il inclut les parcelles cadastrées BM1, propriété de la Société GECINA, et BM 26, propriété de la ville de Lyon.

Les parties conviennent d'ores et déjà de modifier par avenant le périmètre du projet urbain partenarial, dans les conditions réglementaires qui seront alors applicables, si la Société GECINA devient propriétaire de la parcelle BM71, pour l'inclure dans le périmètre de la présente convention.

ARTICLE 13 - EXONÉRATION DE LA TA ET PFAC

A l'intérieur du périmètre annexé à la présente convention, les constructions seront exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement (TA). Et, en vertu du principe de non cumuli des participations, les constructions à l'intérieur du périmètre seront également exonérées de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC), compte tenu des travaux publics réalisés sur le réseau d'assainissement collectif.

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

ARTICLE 14 - TRANSMISSION DE LA PRESENTE CONVENTION AUX SERVICES INSTRUCTEURS DE DEMANDES EN MATIERE D'URBANISME

A l'appui de ses demandes de permis d'aménager, la Société GECINA remettra une copie de la présente convention aux services de la Ville de Lyon chargés de leur instruction, afin que mention de la participation forfaitaire et de ses modalités de règlement soient reprises dans les arrêtés à intervenir.

ARTICLE 15 - AVENANTS - MUTATION - TRANSFERT - DROITS RÉELS

La Société GECINA, si elle entend transférer le ou les permis d'aménager obtenus sans s'être acquittée de la totalité de la participation, s'engage à faire reprendre par le bénéficiaire du transfert les engagements prévus par la présente convention.

Elle sera également tenue de signer à la première réquisition de la Communauté Urbaine l'avenant de transfert de la présente convention. A défaut, elle restera redevable de la participation prévue par cette dernière.

ARTICLE 16 - ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention prend effet 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 de l'affichage de l'information relative à la conclusion de la convention de PUP.

ARTICLE 17 - CONDITIONS RESOLUTOIRES

La présente convention sera résolue de plein droit en cas de non production de la garantie bancaire dans les conditions et délai prévus par l'article 8 et en l'absence de règlement du premier versement de la participation, en méconnaissance des stipulations de l'article 7.

La Communauté Urbaine et de la Ville de Lyon conserveront l'intégralité des sommes correspondant aux acquisitions et travaux le cas échéant réalisés ainsi que 50% du coût réel des études réalisées par la Communauté Urbaine.

En cas de réalisation partielle, elles conserveront une part représentative des travaux effectivement réalisés.

ARTICLE 18 - RESILIATION ANTICIPEE

18.1 - Si au 1er janvier 2017, les conditions visées à l'article 3.2.2 des présentes ne sont pas réalisées, la présente convention sera résiliée de plein droit par anticipation, sauf prorogation convenue entre les parties par avenant.

18.2 - Si au 1er janvier 2017, la seconde condition visée à l'article 3.2.2 n'est pas satisfaite, mais qu'au moins l'un des lots du (ou des) permis d'aménager a fait l'objet d'une promesse de vente dans les conditions prévues par l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme, ayant donné lieu à l'information de la Communauté Urbaine dans les conditions prévues par l'article 4, les parties conviennent de proroger la présente convention pour une durée au moins équivalente à celle de ladite promesse.

En cas de résiliation anticipée, la Communauté Urbaine et de la Ville de Lyon conserveront l'intégralité des sommes correspondant aux acquisitions et travaux le cas échéant réalisés ainsi que 50% du coût réel des études réalisées par la Communauté Urbaine.

En cas de réalisation partielle, elles conserveront une part représentative des travaux effectivement réalisés.

ARTICLE 19 - LITIGES

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

ARTICLE 20 - ANNEXES CONTRACTUELLES

Les annexes sont indissociables de la présente convention et ont une valeur contractuelle identique.

Sont annexes aux présentes :

- N°1 - Périmètre de la Convention de Projet Urbain Partenarial
- N°2 - Equipements publics financés dans le cadre du PUP
- N°3 - Plan masse schéma de principe
- N°4 - Programme prévisionnel de construction
- N°5a et 5b - Planning prévisionnel de l'opération d'aménagement (Société GECINA)
- N°6 - Programme des équipements publics et gestion future
- N°7 - Planning prévisionnel de la réalisation des équipements publics
- N°8 - Bilan financier prévisionnel
- N°9 - Modalités de versement des participations dues par Gécina au Grand Lyon
- N°10 - Planning prévisionnel des cessions foncières

ARTICLE 21 - NOTIFICATIONS

Pour l'exécution de la présente convention de PUP, il est précisé que les obligations d'information respectives des parties seront valablement accomplies par notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

Pour la Société GECINA :
A l'attention de Florent de Malherbe
14/16, rue des Capucines
75084 PARIS cedex 02
E-mail : florentdemalherbe@gecina.fr - Tél. : 01 40 40 64 08 / Fax : 01 40 40 52 83
Pour la Communauté Urbaine de Lyon : xxxxx

ARTICLE 22 - ELECTION DE DOMICILE

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

Pour la Communauté Urbaine de Lyon, à l'Hôtel de Communauté, 20 rue du Lac - BP 3103 - 69399 Lyon cedex 03
pour la Ville de Lyon, à l'Hôtel de Ville 69205 LYON cedex 01
pour la Société GECINA, 14/16, rue des Capucines à Paris - 75084 Paris cedex 02

Fait à Lyon, le 12 juillet 2013

En quatre exemplaires originaux, comprenant 28 pages (17 pages de texte + 11 pages d'annexes).

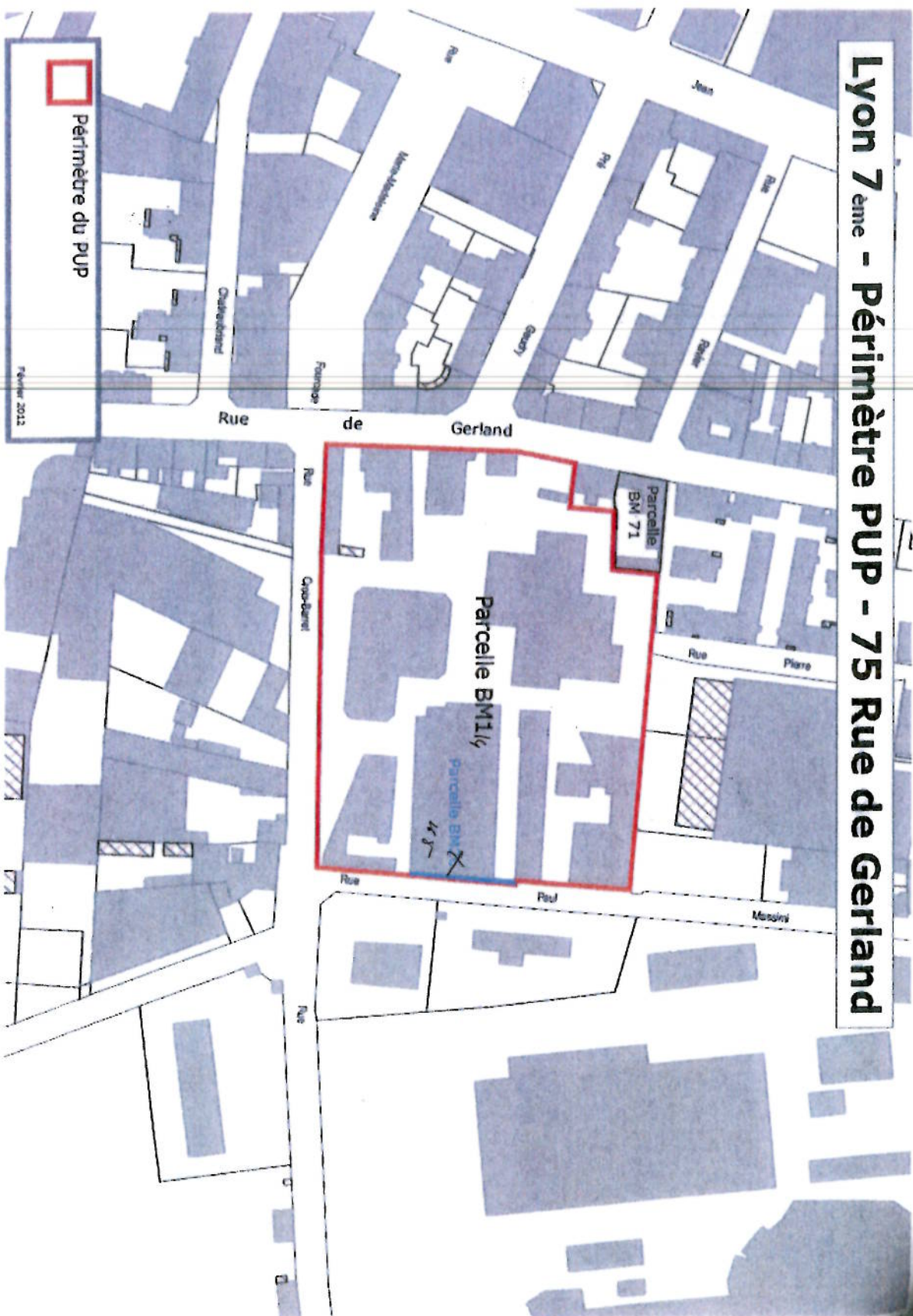
Pour La Société GECINA,
Le Directeur de l'Immobilier d'Entreprise,



Pour la Communauté Urbaine de Lyon, Le Vice Président ou Président

G. CLASSE.

Lyon 7^{ème} - Périmètre PUP - 75 Rue de Gerland



CC

ANNEXE 3 / PLAN MASSE SCHEMA DE PRINCIPE



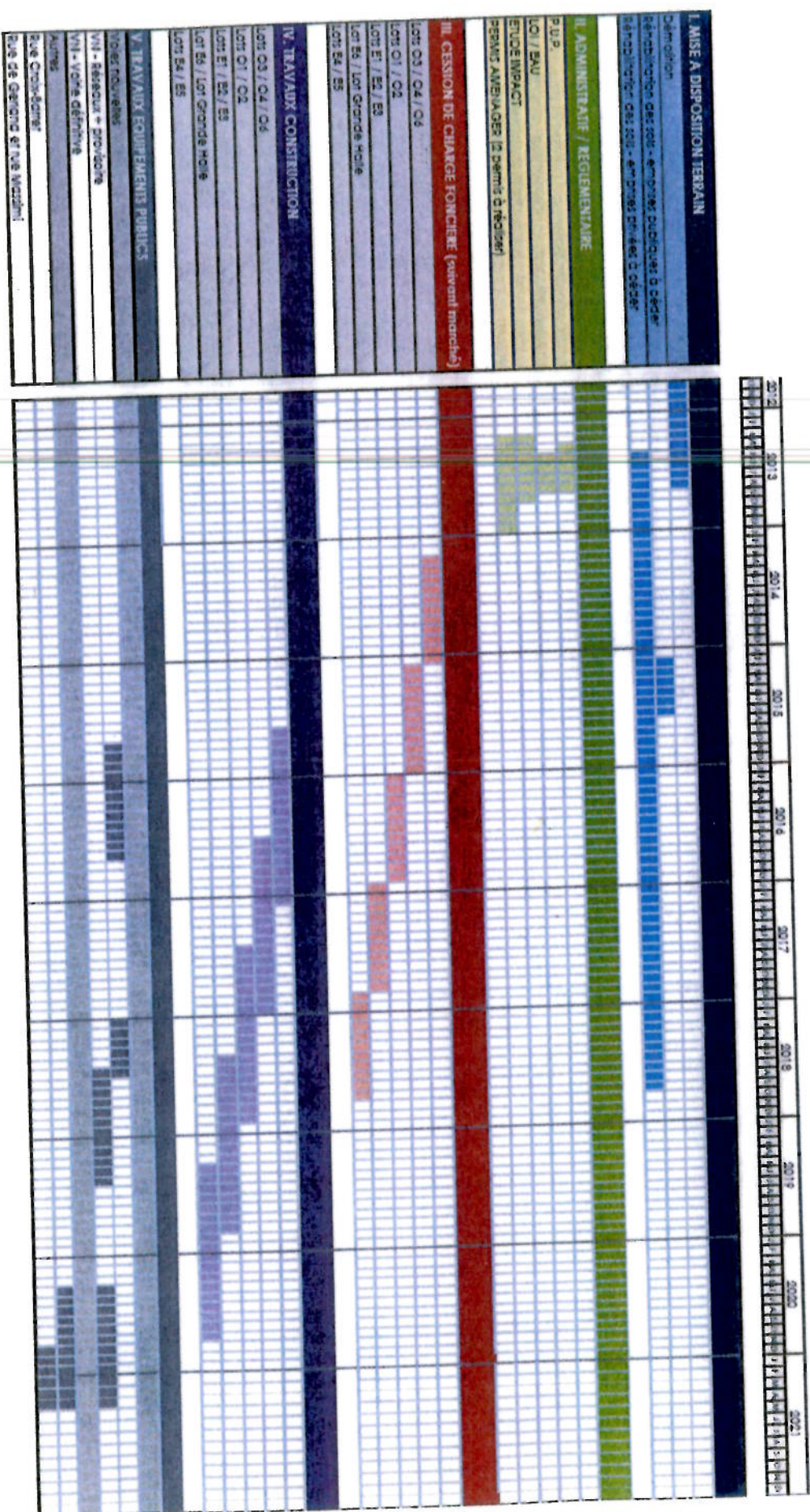
26

PROGRAMMATION (m² SDP)

LOTS	HABITAT	TERTIAIRE / ACTIVITES	COMMERCES / SERVICES	TOTAL PAR LOT (hors commerces)
O1		5328	non localisés	5328
O2	3319		non localisés	3319
O3	5227		non localisés	5227
O4	2086		non localisés	2086
O5 (P.H.)		1319	non localisés	1319
O6	214		non localisés	214
O7	209		non localisés	209
E1	4376		non localisés	4376
E2	2410		non localisés	2410
E3	2258		non localisés	2258
E4 /		6421	non localisés	6421
E5 /		6218	non localisés	6218
E6 /		7065	non localisés	7065
GH		V 7000	non localisés	7000
TOTAL SDP PAR PRODUIT	20100	33350	1550	55000

62

ANNEXE 5 / PLANNING PREVISIONNEL DE REALISATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT (GECINA)



cc

7

ANNEXE 6 / PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET GESTION FUTURE

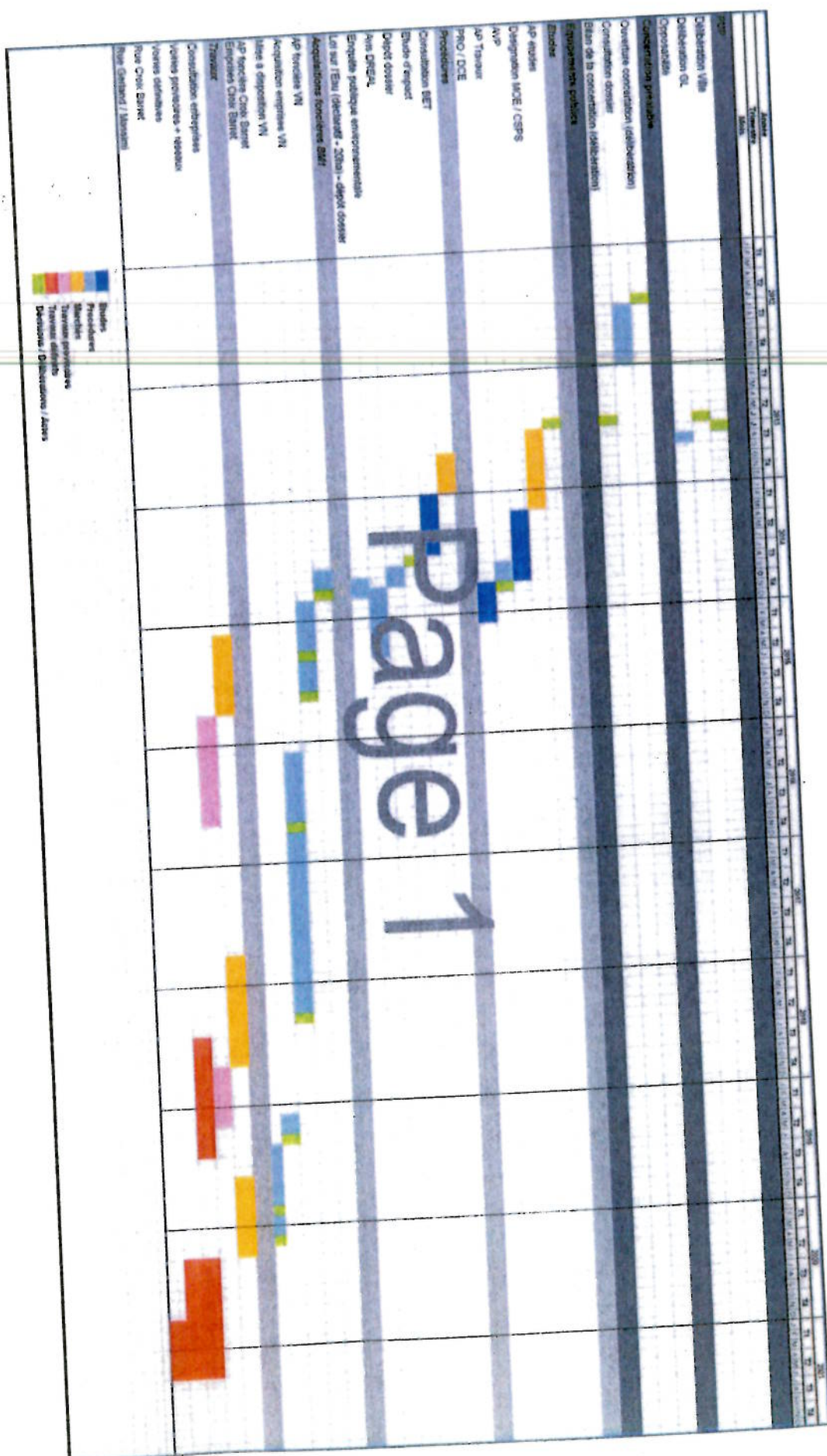
Équipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Financement	Gestionnaire	Coûts des travaux HT (hors foncier)
rue de Gerland et Paul Massimi reprises voiries	Communauté urbaine de Lyon	Grand Lyon ou BET	Grand Lyon / Gécina	Grand Lyon	538 650 €
Voies nouvelles VRD	Communauté urbaine de Lyon	Grand Lyon ou BET	Grand Lyon / Gécina	Grand Lyon	1 484 720 €
Voies nouvelles Éclairage public	Ville de Lyon	Ville de Lyon	Ville de Lyon / Gécina	Ville de Lyon	127 420 €
Rue Croix Barret VRD	Communauté urbaine de Lyon	Grand Lyon ou BET	Grand Lyon / Gécina	Grand Lyon	739 998 €
Rue Croix Barret Éclairage public	Ville de Lyon	Ville de Lyon	Ville de Lyon / Gécina	Ville de Lyon	26 496 €
Rue Croix Barret Espaces verts	Ville de Lyon	Ville de Lyon	Ville de Lyon / Gécina	Ville de Lyon	224 640 €
Sous-Total					3 141 924 €
Extension du réseau ERDF	ERDF	ERDF	Ville de Lyon / Gécina / ERDF	ERDF	479 600 €
Total Général					3 621 524 €

26

ANNEXE 7 / PLANNING PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS GRAND LYON / VILLE DE LYON

PEP	Description des travaux	Maître d'ouvrage	Période prévisionnelle d'intervention	Délais prévisionnels de réalisation
Voie nouvelle n°1 Prolongement Rue P. Bourdeix	Réseaux	Grand Lyon	2015-2017	6 mois
	Voiries provisoires	Grand Lyon	2015-2017	6 mois
	Finitions de voiries	Grand Lyon / ville de Lyon	2018-2020	12 mois
	Réseaux	Grand Lyon	2015-2017	6 mois
Voie nouvelle n°2 Prolongement Rue Ravier 1er tronçon (entre la rue P. Massimi et P. Bourdeix)	Voiries provisoires	Grand Lyon	2015-2017	6 mois
	Finitions de voiries	Grand Lyon / Ville de Lyon	2018-2020	12 mois
	Réseaux	Grand Lyon	2021-2023	6 mois
	Voirie provisoire	Grand Lyon	2021-2023	6 mois
Voie nouvelles n°2 Prolongement Rue Ravier 2ème tronçon (entre la rue P. Bourdeix et rue de Gerland)	Finitions de voiries	Grand Lyon / ville de Lyon	2021-2023	12 mois
	Elargissement de voirie et requalification	Grand Lyon / Ville de Lyon	2018-2021	12 mois
	Reprises sur voiries existantes	Grand Lyon	2015-2023	6 mois

26



ANNEXE 8 / BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Bilan prévisionnel - PUP 75 GERLAND									
Equipements publics	Dépenses		Recettes						
	HT	TTC	Participation Gécina sur travaux HT	Participation Ville de Lyon sur travaux HT	Charge nette Grand Lyon (TTC)	Charge nette Ville de Lyon (TTC)	Charge nette ERDF (TTC)		
Infrastructures (Maîtrise d'œuvre et travaux)									
Reprises rue de Gerland et Paul Massini	538 650	644 225	80%	430 920		213 305			
Voiries nouvelles (VRD)	1 484 720	1 775 725	80%	1 187 776		587 949			
Voiries nouvelles (éclairage public)	127 420	152 394	80%	101 936			50 458		
Rue Croix Barret (VRD)	739 998	885 038	60%	443 999		441 039			
Rue Croix Barret (éclairage public)	26 496	31 689	40%	10 598			21 091		
Rue Croix Barret (espaces verts)	224 640	268 669	50%	112 320			156 349		
Sous-total travaux	3 141 924	3 757 741		2 287 549		1 242 293	227 899		
Extension du réseau ERDF	479 600	573 602	48%	230 200	12%	57 560			285 842
Total travaux	3 621 524	4 331 343		2 517 749		1 242 293	227 899		285 842
Foncier									
Frais de notaire		7 500				7 500			
ER 16 Voirie existante (élargissement Massini de 61 m²)	8 723	10 433	80%	6 978		3 455			
ER 17 et 86 Voiries nouvelles (3805 m²)	627 484	750 471	80%	501 987		248 484			
ER 99 Croix Barret (3156 m²)	451 308	539 764	60%	270 785		268 980			
Total foncier	1 087 515	1 308 168		779 750		528 418			
TOTAL GENERAL	4 709 039	5 639 511		3 297 499		1 770 712	227 899		285 842

6c

ANNEXE 9 / MODALITES DE VERSEMENT DES PARTICIPATION DUES PAR GECINA AU GRAND LYON

Travaux	Maîtrise d'ouvrage	Percepteur	Pourcentages	Montant des versements en € HT	Eligibilité	date prévisionnelle
Etudes MOE	Grand Lyon	Grand Lyon	5 %	114 377	3 mois à compter de la signature de la convention	2013
Travaux provisoires voiries nouvelles	Grand Lyon	Grand Lyon	18 %	411 759	Au démarrage travaux par le Grand Lyon	2015-2017
Travaux de finition voiries nouvelles	Grand Lyon / Ville de Lyon	Grand Lyon	35 %	800 642	Au démarrage travaux par le Grand Lyon	2018-2020
Requalification et élargissement Rue Croix Barret	Grand Lyon / Ville de Lyon	Grand Lyon	24 %	549 012	Au démarrage travaux par le Grand Lyon	2018-2021
Reprises Rue de Gerland Rue Paul Massimi	Grand Lyon	Grand Lyon	18 %	411 759	Au démarrage travaux par le Grand Lyon	2015-2023
TOTAL			100 %	2 287 549		

26

ANNEXE 10 / PLANNING PREVISIONNEL DES CESSIIONS FONCIERES

PLANING
PREVISIONNEL
DE CESSIIONS
DES EMPRISES
DE VOIRIES

- Cession
ou plus tard fin
30 septembre 2015
- Cession
au plus tard
1er janvier 2018
- Cession
au plus tard fin
1er janvier 2016

- Périmètre
PUP
- Propriété
Géclina
- Emprise
Réservée
Voie

