



PROJET URBAIN PARTENARIAL

CONVENTION - AVENANT N°1

Métropole de Lyon
Délégation Urbanisme et Mobilités
Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine

ENTRE:

La METROPOLE DE LYON, collectivité à statut particulier, dont le siège est situé 20 rue du Lac à Lyon 3ème, représentée par son président en exercice Monsieur Bruno Bernard dûment habilité à cet effet par délibération n° 2020-0005 du Conseil métropolitain en date du 2 juillet 2020 et autorisé par la délibération n° XXX du Conseil métropolitain du 27 janvier 2025, lui-même représenté par Madame Béatrice Vessiller, Vice-Présidente, agissant en application de l'arrêté n° 2024-05-02-R-0332 du 2 mai 2024,

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

D'UNE PART,

ET :

Est Métropole Habitat (EMH), Office Public de l'Habitat (OPH), domicilié 55 rue de la Soie à Villeurbanne (69100) n° SIRET 401 376 173 000, inscrit au registre du commerce et des sociétés de Lyon le 28 juin 1995 sous le n° d'immatriculation 401 376 173 RCS Lyon.

Ci-après dénommée EMH, **ou l'opérateur**

Représentée aux présentes par Madame Céline REYNAUD, agissant en qualité de Directrice générale, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibérations du Conseil d'Administration d'Est Métropole Habitat en date du 25 juillet 2019 et du 9 décembre 2022 approuvant la signature de la présente convention.

La Société X

ET

La Société dénommée SCI UTEI BRON IVK, société civile immobilière au capital de 1000 euros, dont le siège social est à Lyon 3, 62 rue de Bonnel, identifiée au SIREN sous le numéro 890 012 180 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon

Ci-après dénommée la **Société, ou l'opérateur**

Représentée aux présentes par Monsieur Philippe WARSMANN agissant en qualité de Président de la société UTEI, elle-même gérante de la SCI UTEI BRON IVK, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et d'une décision de l'associé unique de la société UTEI en date du 30 mars 2018.

ET

La **VILLE DE BRON**, représentée par Monsieur Jérémie BREAUD dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du **XXX**,

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

D'AUTRE PART,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Par délibération du Conseil métropolitain n° 2022-1439 du 12 décembre 2022 et délibération du Conseil municipal n° 20221214DEL48 du 14 décembre 2022, la METROPOLE DE LYON et la VILLE DE BRON ont approuvé la signature d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) avec les Sociétés EMH et UTEI pour la réalisation d'un programme de logements et commerces situé sur le secteur Genêts Kimmerling, à l'angle des rues du Vinatier et de la route de Genas. Quatre opérateurs (SIER, UTEI, l'office public de l'habitat - OPH- Est Métropole Habitat et la société anonyme -SA- d'habitation à loyers modérés -HLM- Rhône Saône Habitat) sont parties prenantes de cette opération.

La délibération métropolitaine n° 2022-1439 du 12 décembre 2022 a également institué un périmètre élargi de participation pour une durée de 15 ans. Suite à ces délibérations, les conventions de PUP ont été signées et les premiers versements correspondant à 10% du montant total de la participation au titre des infrastructures (incluant les travaux liés à l'eau potable) ont été effectués auprès de la METROPOLE DE LYON par les opérateurs.

A ce jour, l'opération n'est pas entrée en phase opérationnelle : en effet, les permis de construire déposés en décembre 2022 ont fait l'objet d'un refus de la VILLE DE BRON suite aux avis défavorables de l'autorité environnementale. La crise immobilière a ensuite remis en question l'équilibre financier de l'opération ce qui a nécessité une révision du projet et une modification des conditions initiales du PUP.

Les deux collectivités et les Sociétés EMH et UTEI ont convenu que plusieurs éléments de la convention initiale formant un tout indivisible (ci-après la « Convention ») doivent être modifiés afin de prendre en compte l'évolution du projet et ses modalités de financement.

Ces évolutions sont les suivantes :

- La programmation de l'opération à l'échelle du PUP élargi est modifiée :
 - la surface de plancher totale est portée à environ 26 894 m² (au lieu de 24 319 m²) dont environ 24 036 m² de sdp logements (au lieu de 21 824 m²) (341 logements environ au lieu de 310 logements) et environ 2 858 m² d'activités commerciales en rez-de-chaussée (au lieu de 2 495 m²).
 - La programmation habitat évolue très légèrement : la part de logements en locatif social est maintenue à 20% de la surface de plancher totale, la part de logements en accession libre s'établit à 66% (au lieu de 65%), la part de logements en BRS s'établit à 14% (au lieu de 15%).
- La programmation de l'opération concernée par la convention de PUP et par le présent avenant est modifiée :
 - Pour EMH, la surface de plancher totale est portée à environ 5 181 m² (au lieu de 3 593 m² dans la convention de PUP initiale) dont environ 4 865 m² de sdp logements en locatif social (au lieu de 3 098 m²) (70 logements environ au lieu de 46) et 316 m² d'activités commerciales en rez-de-chaussée (au lieu de 495).
 - Pour UTEI, la surface de plancher totale s'établit à environ 4 800 m² (au lieu de 5 176 m² dans la convention de PUP initiale) dont environ 4 300 m² de sdp logement : environ 342 m² réalisés en BRS (au lieu de 1 020 m²) (soit environ 6 logements au lieu de 14) et 3 958 m² en accession libre (au lieu de 4 156

m²) (soit environ 52 logements au lieu de 55). La programmation est complétée par environ 500 m² de locaux d'activités/services en rez de chaussée.

- Le contour des îlots évolue à la marge pour prendre en compte ces évolutions.
- Le calendrier de l'opération se décale de 2 ans environ. Aussi, la division et l'aménagement de l'ensemble du tènement nécessiteront le dépôt de deux permis de construire distincts et non plus d'un seul permis de construire valant division, déposé en cotitularité entre les deux opérateurs. La livraison est programmée au T1 2028 (au lieu du T4 2025 prévu initialement).
- L'enveloppe financière à l'échelle du PUP élargi est modifiée du fait de l'augmentation de la surface de plancher, de la baisse du pourcentage de participation des opérateurs sur les travaux de la rue de l'Industrie, de la disparition de la prise en charge partielle par la Ville de Bron des travaux d'extension du réseau ENEDIS (suite à une disposition législative du 10 mars 2023)
- La société SAS les Genêts est retirée des signataires de la convention, à la demande des opérateurs du PUP.
- Le montant de cession par la Métropole de la rue de l'Industrie est évalué à 420€/m²/sdp HT sous réserve de l'avis actualisé de la Direction Immobilière de l'Etat.

Ces ajustements s'inscrivent dans le cadre des dispositions de l'article 13-1 de la convention de PUP.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE PREALABLE - OBJET DE L'AVENANT 1

Le présent avenant a pour objet de mettre à jour la Convention et ses annexes sur les points suivants :

- Modification de l'article 2 - Description des équipements publics à réaliser
- Modification de l'article 3 – Montant de la participation financière des sociétés et modalités de révision
- Modification de l'article 4 – Modalités de versement de la participation
- Modification de l'article 6 – Modifications de programme et dégrèvement
- Modification de l'article 7 – Cession préalable de terrains
- Modification de l'article 17 – Élection de domicile
- Modification de l'annexe 2 – Périmètre de la convention de PUP
- Modification de l'annexe 3 – Plan de composition global, plan masse (projet) et programme de construction
- Modification de l'annexe 4 - Programme prévisionnel de construction à l'échelle du périmètre élargi de participations
- Modification de l'annexe 6 – Enveloppes et répartitions financières prévisionnelles
- Modification de l'annexe 7 – Échéancier prévisionnel des dépenses de réalisation des équipements publics
- Modification de l'annexe 8 – Calendrier prévisionnel d'exécution
- Modification de l'annexe 9 – Conditions techniques de livraison des sols d'emprise des équipements publics
- Modification de l'annexe 10 - Modalités de calcul des participations aux équipements de superstructure

Figurent en gras les modifications apportées à la convention de PUP.

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER

L'alinéa 2 de l'article 2 est modifié comme suit :

« Le programme des équipements publics à réaliser est généré par une programmation prévisionnelle de 26 894 m² de surface de plancher (SDP) dans ce périmètre, se répartissant comme suit :

- environ **9 981 m²** de SDP comprenant **9 165 m²** de SDP logement et **816 m²** d'activités commerciales et de services en rez-de-chaussée sur le secteur dit « îlot A » au Nord-Ouest
- environ **6 818 m²** de SDP comprenant **4 776 m²** de SDP logement et **2 042 m²** d'activités commerciales en rez-de-chaussée sur le secteur dit « îlot B » au Nord-Est
- environ **2 846 m²** de SDP logement sur le tènement de « l'îlot C » au Sud-Est
- environ **7 249 m²** de SDP logement sur le secteur dit de « l'îlot D » au Sud-Ouest »

L'article 2-1 est modifié comme suit :

Descriptif et coût des équipements publics d'infrastructure, à réaliser respectivement par :

- la METROPOLE DE LYON :
 - Études **116 991 € HT, 140 390 € TTC**
 - Foncier (acquisitions et frais y afférant) 225 225 € HT, 270 270 € TTC
 - Travaux **2 243 335 € HT, 2 692 002 € TTC**

Le coût global prévisionnel pour la METROPOLE DE LYON est de **2 585 551 € HT, 3 102 662 € TTC**.

- La VILLE DE BRON :
 - Études 45 000 € HT, 54 000 € TTC
 - Travaux **103 175 € HT, 123 810 € TTC**

Le coût global prévisionnel pour la VILLE DE BRON est de **148 175 € HT, 177 810 € TTC**.

L'article 2-2 est modifié comme suit :

« Les équipements de superstructure à réaliser par la VILLE DE BRON sous sa propre maîtrise d'ouvrage :

Il est ici précisé que le coût de ces équipements comprend les frais d'études et de réalisation.

- 3,3 classes supplémentaires élémentaires et préélémentaires
 - Études 98 433 € HT, 111 320 € TTC
 - Travaux 6 627 040 € HT, 7 952 448 € TTC
 - MOE 854 705 € HT, 1 025 646 € TTC »

L'article 2.3 Travaux sur le réseau électrique à réaliser par ENEDIS est supprimé en raison de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 qui est venue supprimer, à compter du 10 septembre 2023, la prise en charge par les collectivités, de la part de contribution correspondant à l'extension du réseau électrique située hors du terrain d'assiette de l'opération.

L'article 2-4 est modifié comme suit

« Le coût global prévisionnel de la totalité des équipements, rendus nécessaires par le projet urbain à l'échelle du périmètre de PUP élargi, s'élève avant les études d'avant-projet à **4 521 570 € HT, 5 425 884 € TTC**, répartis de la manière suivante :

- **2 508 501 € HT, 3 010 202 € TTC** pour les études et la réalisation des infrastructures (espaces publics, voiries, réseaux, éclairage,)
- 225 225 € HT soit 270 270 € TTC pour l'acquisition des terrains d'assiette des équipements publics d'infrastructures à réaliser
- **1 787 844 € HT, 2 145 413 € TTC** pour les études et la réalisation de la superstructure nécessitée par l'opération (quote-part des classes élémentaires et préélémentaires)

Les coûts relatifs aux études et travaux d'extension du réseau électrique par ENEDIS sont supprimés.

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 – MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIÈRE DES SOCIÉTÉS ET MODALITÉS DE RÉVISION

L'article 3-1 Montant de base de la participation des Sociétés est modifié comme suit :

L'utilité des équipements publics décrits à l'article 2 de la présente convention excédant les besoins de l'opération, une partie du programme d'équipements publics est mise à la charge des opérateurs dans les proportions suivantes :

Pour EMH sur l'îlot A Nord

- **10%** (arrondi) du coût prévisionnel HT de 148 842 €, soit une participation de **15 452 €** pour la reprise du chemin du Vinatier Nord ; le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 20%.
- **9%** (arrondi) du coût prévisionnel HT de 234 533 €, soit une participation de **20 254 €** pour la reprise de la route de Genas ; le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 20%.
- **1,5 classes**, soit une participation de **830 958 €** ; le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de **1 787 844 € HT** correspondant au financement de **3,3 classes**.

Les équipements publics suivants ne répondant pas directement aux besoins générés par le projet d'EMH ne font pas appel au versement d'une participation par EMH :

- coût prévisionnel HT de 1 266 774 €, pour la requalification de la rue de l'Industrie, le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de **65%**
- coût prévisionnel HT de 79 265 €, pour la requalification de la partie Sud du Chemin du Vinatier, le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 20%
- coût prévisionnel HT de 235 683 €, pour la requalification de la partie Nord de la rue Georges Clémenceau, le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 20%
- coût prévisionnel HT de 158 670 €, pour le redimensionnement des réseaux d'eau potable et d'assainissement dans la partie Nord de la rue Georges Clémenceau, le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 60 %
- coût prévisionnel HT de 309 650 €, pour la requalification de la partie Sud de la rue Georges Clémenceau, le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 20 %
- coût prévisionnel HT de 211 560 €, pour le redimensionnement des réseaux d'eau potable et d'assainissement dans la partie Sud de la rue Georges Clémenceau, le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 60%
- coût prévisionnel HT de 88 750 €, pour le dévoiement du réseau de gaz, le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 80%

Pour UTEI sur l'îlot A Sud

- **14%** (arrondi) du coût prévisionnel HT de 1 266 774 €, soit une participation de **179 936 €** pour la requalification et le prolongement de la rue de l'Industrie ; le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de **65%**.
- **10%** (arrondi) du coût prévisionnel HT de 148 842 €, soit une participation de **14 316 €** pour la reprise du chemin du Vinatier Nord ; le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 20%.
- **13%** (arrondi) du coût prévisionnel HT de 158 670 €, soit une participation de **19 848 €** pour le redimensionnement des réseaux d'eau potable et d'assainissement dans la partie Nord de la rue Georges Clémenceau, le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 60%
- **13%** (arrondi) du coût prévisionnel HT de 211 560 €, soit une participation de **26 465 €** pour le redimensionnement des réseaux d'eau potable et d'assainissement dans la partie Sud de la rue Georges Clémenceau, le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 60%
- 20% du coût prévisionnel HT de 88 750€, soit une participation de 17 750 € pour le dévoiement du réseau de gaz ; le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de 80%
- **0,6 classe**, soit une participation de **178 695 €** ; le montant total de participation prévu dans le cadre du PUP élargi est de **1 787 844 € HT** correspondant au financement de **3,3 classes**.

La mention relative à la participation des opérateurs aux travaux d'ENEDIS est supprimée (cf. article 2).

Le dernier alinéa de l'article est modifié comme suit :

« Le montant de base total de la participation financière de la Société EMH s'élève ainsi à **866 664 €** sur l'îlot A Nord, **valeurs de janvier 2025** (non assujettis à la TVA), hors actualisations et indexations ».

Le montant de base total de la participation financière de la Société UTEI sur l'îlot A Sud s'élève ainsi à **437 010 €**, **valeur de janvier 2025** (non assujettis à la TVA), hors actualisations et indexations.

L'article 3-2-2 Actualisation du montant de base pour les extensions du réseau réalisées par ENEDIS est supprimé (cf. article 2)

L'article 3-2-3 Indexation est modifié comme suit : les mentions relatives à ENEDIS sont supprimées.

ARTICLE 3 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 – MODALITÉS DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

L'article 4-2 Apport en numéraire Participations dues à la METROPOLE DE LYON et à la VILLE DE BRON au titre des infrastructures et des superstructures est modifié comme suit :

« Dans ce cadre, les Sociétés s'engagent à déposer leur demande de permis au plus tard au **T1 2025**, à communiquer à la METROPOLE DE LYON l'arrêté de permis de construire obtenu dans le délai de 8 jours à compter de sa délivrance, à l'afficher sur le terrain dans le délai de 15 jours et à informer la METROPOLE DE LYON de l'absence ou non de recours (gracieux ou contentieux) dans un délai de 3 mois après l'obtention de leur permis de construire et à lui remettre les DOC et DAACT déposées ».

L'article 4-3 Participation due à la VILLE DE BRON au titre des travaux réalisés par ENEDIS est supprimé (voir préambule).

ARTICLE 4 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 – MODIFICATIONS DE PROGRAMME ET DÉGRÈVEMENT

L'article 6-1 Augmentation du programme est modifié comme suit :

« Dans l'hypothèse d'une augmentation de la surface de plancher au-delà du nombre total de m² rappelés en préambule (**5 181 m²** sur l'îlot A Nord et **4 800 m²** sur l'îlot A Sud) si les règles d'urbanisme le permettent, ne sera perçue aucune participation complémentaire si cette augmentation est inférieure ou égale à 2% de cette surface de plancher et si le nombre de logements supplémentaires éventuellement créés par rapport au nombre total de logements rappelé en préambule (**70** sur l'îlot A Nord et **58** sur l'îlot A Sud) est inférieur ou égal à 6% ».

L'article 6-2 Diminution du programme avant réalisation des équipements publics de superstructure et d'infrastructure est modifié comme suit :

« En cas de diminution supérieure à 2% de la surface de plancher totale (**5 181 m²** sur l'îlot A Nord et **4 800 m²** sur l'îlot A Sud) prévue et/ou 6% du nombre de logements prévus (**70** sur l'îlot A Nord et **58** sur l'îlot A Sud), la participation des sociétés sera réduite à due proportion des besoins réels uniquement si :

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

Et si :

- elle est portée à la connaissance des collectivités avant la date de signature prévue pour les marchés de travaux pour la METROPOLE DE LYON et pour la VILLE DE BRON soit **le**

30 juillet 2027 et si le programme peut encore être modifié par la METROPOLE DE LYON et la VILLE DE BRON ».

ARTICLE 5 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 – CESSIION PRÉALABLE DE TERRAINS

L'article 7 alinéa 3 est modifié comme suit :

« Cette emprise sera cédée libre de toute occupation, démolie y compris en sous-sol sans limite de profondeur ; sur les emplacements réservés de voirie, une tolérance est acceptée pour les fondations qui pourront être laissées au-delà de 3m de profondeur si les opérateurs le justifient techniquement et que celles-ci n'entravent pas les équipements publics programmés par le SYTRAL dans le cadre des projets T6 Nord et BHNS Part-Dieu-Sept Chemins.

L'emprise sera également dépolluée selon les prescriptions fournies en ANNEXE 9 compte tenu de la nécessité pour l'opérateur de dépolluer le site et d'utiliser des terres excavées pour la réalisation des immeubles. **La Métropole de Lyon s'engage à prendre en charge la gestion des terres non inertes dans la limite d'un montant de 160 000 € TTC qui est un montant plafond n'intégrant pas la gestion des sources de pollution. Ce montant plafond sera considéré pour l'ensemble du périmètre du PUP élargi. Les éventuelles dépenses dépassant ce plafond seront réparties entre les opérateurs, au prorata des surfaces d'espaces réservés de voirie rétrocédés. »**

L'article 7 alinéa 5 est modifié comme suit :

« Les compromis de vente, qui reprendront ces conditions, seront établis au plus tard le **30/06/2025** entre la METROPOLE DE LYON et EMH et au plus tard le **30/09/2025** entre la METROPOLE DE LYON et UTEI.

La réitération de ces ventes interviendra une fois les façades des futurs bâtiments achevées soit au plus tard, d'après le calendrier prévisionnel, le **30/08/2027** ».

ARTICLE 6 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 17 – ÉLECTION DE DOMICILE

La mention relative à la SAS Les Genêts est supprimée.

ARTICLE 7 - MODIFICATION DES ANNEXES

En raison des ajustements portés au projet, exposés en préambule, les annexes suivantes sont modifiées :

- Annexe 2 à la convention de PUP « Périmètre de la convention de PUP » est remplacée par la nouvelle annexe 2, ci-jointe.
- Annexe 3 à la convention de PUP « Plan de composition, projet de plan masse et programme de construction » est remplacée par la nouvelle annexe 3, ci-jointe.
- Annexe 4 à la convention de PUP « Programme prévisionnel de construction à l'échelle du périmètre élargi de participations » est remplacée par la nouvelle annexe 4, ci-jointe

- Annexe 6 à la convention de PUP « Enveloppes et répartitions financières prévisionnelles » est remplacée par la nouvelle annexe 6, ci-jointe
- Annexe 7 à la convention de PUP « Échéancier prévisionnel des dépenses de réalisation des équipements publics » est remplacée par la nouvelle annexe 7, ci-jointe.
- Annexe 8 à la convention de PUP « Calendrier prévisionnel d'exécution » est remplacée par la nouvelle annexe 8, ci-jointe.
- Annexe 9 à la convention de PUP « Conditions techniques de livraison des sols d'emprise des équipements publics » est remplacée par la nouvelle annexe 9, ci-jointe
- Annexe 12 à la convention de PUP « Modalités de calcul des participations aux équipements de superstructure » est remplacée par la nouvelle annexe 10, ci-jointe.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS GENERALES

L'ensemble des autres dispositions de la convention de PUP établie initialement (annexes comprises) non expressément modifiées par le présent avenant demeures inchangées et s'appliqueront à l'ensemble des signataires du présent avenant.

ARTICLE 9 - ENTREE EN VIGUEUR

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