



**SCCV DECINES  
ROOSEVELT**

# **DÉCINES – OPÉRATION DECINES ROOSEVELT**

**PROJET URBAIN PARTENARIAL**

**CONVENTION**

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

**ENTRE :**

**La Métropole de Lyon**, collectivité territoriale à statut particulier, identifiée sous le numéro SIREN 200 046 977, ayant son siège social Hôtel de la Métropole, 20 rue du Lac, 69003 Lyon, représentée par Madame Béatrice Vessiller, Vice-Présidente, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une délégation attribuée par arrêté n° 2020-07-16-R-0563 en date du 16 juillet 2020 par le président en exercice M. Bruno BERNARD lui-même habilité par délibération de la Commission Permanente en date du 12 décembre 2022.

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

**D'UNE PART,**

**ET :**

La Société dénommée **SCCV DECINES ROOSEVELT**, société civile de construction vente au capital de 2 000 €, dont le siège social est à Annecy, 46 avenue Gambetta identifiée au SIREN sous le numéro 913 564 183 00014 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy

Ci-après dénommée la **Société DECINES ROOSEVELT**,

Représentée aux présentes par : La Société dénommée **PRIAMS**, société par actions simplifiée au capital de 10 000 000 €, dont le siège social est à Annecy, 46 avenue Gambetta identifiée au SIREN sous le numéro 488 462 730 00018 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy

Elle-même représentée par M. Thomas MACHADO, agissant en qualité de Directeur Général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

**D'AUTRE PART,**

**ET :**

La **VILLE DE DECINES** représentée par son Maire en exercice, Madame Laurence FAUTRA dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du 12 octobre 2023,

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

## **IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :**

### **1/ Projet urbain**

La Société DECINES ROOSEVELT est titulaire de compromis de vente avec plusieurs propriétaires constituant un tènement de 9 364 m<sup>2</sup>, situé entre la rue Jean Jaurès et l'Avenue Franklin Roosevelt sur le territoire de la commune de Décines-Charpieu.

Les références cadastrales de l'ensemble des parcelles situées à l'intérieur du périmètre de la présente convention, sont les suivantes :

- AY 170
- AY 171
- AY 172
- AY 173
- AY 318
- AY 319

Le périmètre de la présente convention figure en ANNEXE 1.

Sur ce périmètre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été inscrite dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole adoptée le 13 mai 2019 qui identifie 4 secteurs :

- Le secteur Jean Jaurès qui doit marquer un paysage d'entrée de Ville
- Le secteur Roosevelt qui constitue un nouveau paysage urbain affirmant une mixité forte
- Le secteur en relation avec le corridor T3/ Rhônexpress
- Le secteur central qui relie les secteurs et fait le lien avec les maisons individuelles à l'est.

De plus, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation souligne l'organisation du site comme un paysage continu et la notion de parc au sein duquel seront disposés les bâtiments. L'objectif est également d'assurer une cohérence urbaine d'ensemble, notamment à travers le traitement qualitatif des interfaces avec le tissu urbain existant.

Une programmation résidentielle avec des rez-de-chaussée actifs est prévue sur les parcelles concernées par l'opération.

La Société projette de réaliser un ensemble immobilier résidentiel d'une constructibilité maximum de 13 938 m<sup>2</sup> SDP, dont :

- 71%, soit 9 898 m<sup>2</sup> SDP de logements en accession libre
- 11%, soit 1 470 m<sup>2</sup> SDP de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI/PLS
- 10%, soit 1 388 m<sup>2</sup> SDP de logements en bail réel solidaire
- 8%, soit 1 182 m<sup>2</sup> SDP d'activité en rez-de-chaussée.

Ci-après « le projet » ou « l'opération ».

La division et l'aménagement de l'ensemble du tènement nécessiteront le dépôt des autorisations administratives suivantes :

- Dépôt d'une étude d'examen au cas par cas préalable à une étude d'impact
- Dépôt d'un permis de construire d'une surface de plancher maximum de 13 938 m<sup>2</sup> permettant la réalisation du projet suscité

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

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

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

Pour la qualité de son projet urbain, la Société a mandaté le cabinet Atelier Thierry Roche et Associés pour réaliser l'ensemble des études préalables, notamment une étude d'urbanisme, un plan de composition urbaine de l'opération d'ensemble et un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Le projet de la Société DECINES ROOSEVELT s'inscrit dans les enjeux des politiques publiques portées par la METROPOLE DE LYON et la VILLE DE DECINES et prend en considération les objectifs qu'elles poursuivent en matière de développement urbain/requalification urbaine du quartier.

Le projet porté par la Société DECINES ROOSEVELT a été conçu pour atteindre les objectifs suivants :

- Apporter une réponse pertinente et adaptée aux besoins en matière de programmation de logements identifiés, à travers la réalisation de programmes diversifiés tant en locatif social qu'en accession à la propriété, adaptés à tous les niveaux de revenus des ménages ;
- Proposer une offre de services en RDC pour les habitants du quartier ;
- Créer une offre de logements à proximité immédiate d'une future station de tramway.

La Société DECINES ROOSEVELT a également choisi de s'engager dans un processus de développement durable pour assurer une parfaite qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale de ses projets.

Afin d'atteindre ces objectifs qualitatifs, la Société s'est engagée à respecter le référentiel « habitat durable » de la METROPOLE DE LYON, en vigueur lors du dépôt des demandes d'autorisations d'occupation du sol. La Société s'est engagée à faire respecter ce référentiel par tout tiers opérateur, aménageur ou constructeur qui réaliserait tout ou partie de l'opération projetée et/ou qui serait autorisé par elle à déposer des demandes d'autorisation d'urbanisme sur le tènement objet de la présente convention. Le référentiel en vigueur à la date de signature de la convention figure en ANNEXE 10.

La Société DECINES ROOSEVELT a décidé de désigner un architecte et un maître d'œuvre d'exécution qui aura pour mission de coordonner les entreprises en phase réalisation des travaux.

La Société DECINES ROOSEVELT a également intégré les ambitions de la METROPOLE DE LYON en matière d'emploi, en favorisant dans la mise en œuvre de son projet, des actions en faveur de l'insertion par l'économique. L'ANNEXE 11 fixe les modalités d'application des clauses d'insertion dans les marchés qui s'y prêtent, que la Société conclura pour la mise en œuvre du projet.

## **2/ Équipements publics**

Le projet de la Société DECINES ROOSEVELT ci-dessus décrit nécessite la réalisation de plusieurs équipements publics, pour répondre aux besoins de ses futurs occupants.

Il s'agit d'espaces publics et de l'augmentation de la capacité des équipements scolaires et de petite enfance.

Certains équipements nécessitent par ailleurs une cession de terrain par la Société DECINES ROOSEVELT (ER de voirie n°96 et N°118).

### 3/ Convention partenariale

La réalisation de ces équipements s'inscrit dans le cadre d'un développement urbain plus large et ces équipements publics ont été conçus pour satisfaire les besoins d'autres constructions nouvelles à réaliser dans ce secteur de la Commune.

La METROPOLE DE LYON a donc institué un périmètre élargi de participation conformément l'article L332-11-3 II du code de l'urbanisme, par une délibération en date du 6 mars 2017. Ce périmètre élargi, comprenant l'emprise du présent projet, figure en annexe (cf. plan en ANNEXE 1).

Dans ce périmètre global, deux conventions de projet urbain partenarial ont été signées.

D'autres conventions de projet urbain partenarial seront signées.

Dans ce contexte de développement urbain élargi et en considération de l'intérêt du projet, et du financement par la Société DECINES ROOSEVELT d'une partie du coût des équipements publics induits par son projet immobilier, après avoir étudié la faisabilité et un calendrier de réalisation, la METROPOLE DE LYON et la VILLE DE DECINES ont décidé de programmer la réalisation des équipements publics rendus nécessaires pour la réalisation du projet.

Les équipements publics étant réalisés pour répondre en partie aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans l'opération, et la Société DECINES ROOSEVELT acceptant de contribuer à leur financement, la METROPOLE DE LYON et la Société ont décidé de signer la présente convention de projet urbain partenarial qui s'inscrit dans ce cadre.

La VILLES DE DECINES intervient à la présente convention en qualité de maître d'ouvrage des équipements communaux nécessités par le projet immobilier et bénéficiaire des participations destinées à financer ces équipements communaux.

### **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER – COUT PREVISIONNEL**

**2-1/ Les équipements d'infrastructure** relevant de la maîtrise d'ouvrage de la METROPOLE DE LYON rendus nécessaires par le projet immobilier décrit en préambule sont les suivants :

- Reprise des espaces publics en limite du projet, dont ER de voirie n°96 et n° 118 ;
- Parvis de la station de tramway D-SIDE ;
- Reprise du réseau d'assainissement pour le projet.

Le coût global prévisionnel pour la METROPOLE DE LYON est de 827 240 € HT soit 992 688 € TTC.

Le coût prévisionnel des équipements d'infrastructures programmés comprend les frais d'études, de réalisation et les dépenses d'acquisition des terrains d'assiette de ces équipements.

Descriptif et coût des équipements publics d'infrastructure, relevant de la maîtrise d'ouvrage de la METROPOLE DE LYON :

- Foncier (acquisitions et frais y afférant) : 147 000 € HT, 176 700 € TTC
- Travaux : 620 400 € HT, 744 480 € TTC
- MOE : 59 840 € HT, 71 808 € TTC

Ce programme et le plan localisant les équipements font l'objet de l'ANNEXE 4 à la présente convention.

**2-2/ Les équipements de superstructure** relevant de la maîtrise d'ouvrage de la VILLE DE DECINES rendus nécessaires par le projet immobilier décrit en préambule sont détaillés ci-après :

Le coût prévisionnel des équipements d'infrastructures programmés comprend les frais d'études, de réalisation et les dépenses d'acquisition des terrains d'assiette de ces équipements.

- 24 places d'accueil supplémentaires en classes élémentaires et préélémentaires. Le coût global prévisionnel pour la VILLE DE DECINES est de 832 000 € HT, 998 400 € TTC.
- 4 places d'accueil petite enfance. Le coût global prévisionnel pour la VILLE DE DECINES est de 200 000 € HT, 240 000 € TTC.

Le coût global prévisionnel des superstructures pour la VILLE DE DECINES est de 1 032 000 € HT 1 238 400 € TTC

Le coût prévisionnel des équipements de superstructures programmés comprend les frais d'études, de réalisation et les dépenses d'acquisition des terrains nécessaires.

La Société DECINES ROOSEVELT convient que ces estimations prévisionnelles lui paraissent sérieuses au regard de la nature et de l'importance des équipements projetés.

Ce programme fait l'objet de l'ANNEXE 4 à la présente convention.

**2-3/** Le coût global prévisionnel de la totalité des équipements, rendus nécessaires par l'opération s'élève avant les études d'avant-projet à 1 859 240 € HT, 2 231 088 € TTC, répartis de la manière suivante :

- 827 240 € HT, 992 688 € TTC pour les études et la réalisation des infrastructures décrites à l'article 2-1 de la présente convention.
- 1 032 000 € HT, 1 238 400 € TTC pour les études et la réalisation des superstructures décrites à l'article 2-2 de la présente convention

Les enveloppes et répartitions financières prévisionnelles détaillées font l'objet de l'ANNEXE 6 de la présente convention.

L'échéancier prévisionnel des dépenses de réalisation des équipements publics fait l'objet de l'ANNEXE 7 à la présente convention.

### **ARTICLE 3 - MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DE LA SOCIETE ET MODALITES DE REVISION**

Le coût des équipements publics mentionnés à l'article 2, partiellement mis à la charge des opérateurs privés dans le périmètre de la présente convention de PUP, est réparti entre les différents constructeurs ou aménageurs, à due proportion des besoins générés par les opérations immobilières de chacun d'entre eux.

C'est sur cette base qu'est établi le calcul de la participation de La Société DECINES ROOSEVELT, dans le cadre de la présente convention de PUP.

#### **3-1/ Montant de base de la participation due par la Société**

L'utilité des équipements publics décrits à l'article 2 de la présente convention excédant les besoins de l'opération, la Société DECINES ROOSEVELT finance une partie du programme d'équipements publics, dans les proportions détaillées ci-dessous et présentées en ANNEXE 6.

##### **3-1-1/ Équipements d'infrastructure de compétence METROPOLE DE LYON**

- 90 % du coût prévisionnel HT des espaces publics en limite du projet, dont ER de voirie n°96, soit une participation de 214 416 € ;
- 10 % du coût prévisionnel HT du parvis de la station de tramway D-SIDE, soit une participation de 56 700 € ;
- 90% du coût prévisionnel HT de la reprise du réseau d'assainissement, soit une participation de 19 800 €.

Soit une participation de 290 916 € au titre des équipements d'infrastructure de compétence METROPOLE DE LYON

### **3-1-2/ Équipements de superstructure de compétence VILLE DE DECINES**

- 24 places d'accueil supplémentaires en classes élémentaires et/ou préélémentaires, soit une participation de 832 000 € HT ;
- 4 places d'accueil petite enfance, soit une participation de : 200 000 € HT ;

Soit une participation de 1 032 000 € HT au titre des équipements de superstructure de compétence VILLE DE DECINES CHARPIEU

### **3-1-3/ Modalités de calcul du montant de base de la participation due par la Société à chaque collectivité**

La participation de la Société DECINES ROOSEVELT est déterminée par rapport au coût des équipements comprenant les frais d'études et de réalisation, ainsi que pour les équipements d'infrastructure, les dépenses d'acquisition des terrains nécessaires.

La Société DECINES ROOSEVELT convient que les pourcentages de calcul de sa participation reflètent bien le niveau d'utilité que les équipements présentent pour l'opération et les futurs habitants et occupants du programme de construction.

Le montant de base total de la participation financière due par la Société DECINES ROOSEVELT s'élève ainsi, à 1 322 916 € (non assujettis à la TVA), hors actualisations et indexations, ventilée entre :

- La part de la participation revenant à la METROPOLE DE LYON, au titre de ses compétences
- La part de la participation revenant à la VILLE DE DECINES, au titre de ses compétences

Les enveloppes et répartitions financières prévisionnelles détaillées font l'objet de l'ANNEXE 6 de la présente convention.

### **3-2/ Modalités de révision du montant de base des participations de la VILLE DE DECINES**

#### **3-2-1/ Actualisation du coût des équipements publics à réaliser la VILLE DE DECINES :**

L'actualisation portera sur le montant de base de la participation relative à chaque équipement, telle qu'indiquée à l'article 3-1.

A la délivrance de l'ordre de service validant l'AVP au sens des articles D.2171-6 et suivants du Code de la commande publique de chacun des ouvrages publics à réaliser par la VILLE DE DECINES, si le coût de ces ouvrages s'avère supérieur de plus de 5% au coût prévisionnel indexé de chaque ouvrage public indiqué à l'article 2, le montant de la participation de la Société DECINES ROOSEVELT sera automatiquement réajusté, à proportion de l'augmentation des coûts et dans une limite de 10%, pour chaque équipement.

A la délivrance de l'ordre de service validant l'AVP au sens des articles D.2171-6 et suivants du Code de la commande publique de chacun des ouvrages publics à réaliser par la METROPOLE DE LYON ou la VILLE DE DECINES, si le coût de ces ouvrages s'avère inférieur de plus de 5% au coût prévisionnel indexé de chaque ouvrage public indiqué à l'article 2, le montant de la participation de la Société DECINES ROOSEVELT sera automatiquement réajusté, à proportion de la diminution des coûts, pour chaque équipement.



### **3-2-3/ Indexation du coût des équipements publics à réaliser par la VILLE DE DECINES**

Les montants des participations dues pour le financement des ouvrages publics mentionnés à l'article 2 seront indexés.

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

Cette indexation portera sur le montant de base de la participation indiquée à l'article 3.1 de la présente convention, éventuellement actualisée, affecté du pourcentage de l'acompte faisant l'objet du titre recettes émis.

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

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

Les participations seront indexées par application de la formule suivante :

#### **Pour les équipements de superstructures :**

$$PI = P0 \times (BT\ 01a / BT\ 01a0)$$

Dans laquelle :

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

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

BT 01a = valeur de l'index connue au premier jour du mois d'émission du dernier titre de recette si les équipements de superstructure ne sont pas encore achevés, et valeur de l'index connu au premier jour du mois de la date d'achèvement des travaux superstructure, si ceux-ci sont achevés

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

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

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

## **ARTICLE 4 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION**

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement de produits locaux, la Société DECINES ROOSEVELT s'engage à procéder au paiement de sa participation dans les conditions indiquées ci-dessous.

Chacune des collectivités, METROPOLE DE LYON et/ou VILLE DE DECINES émettra auprès de la Société DECINES ROOSEVELT, les titres de recettes pour la perception des participations dues au titre des équipements relevant de sa compétence.

#### **4.2/ Modalités de paiement des apports en numéraire de participations**

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

Les titres de recettes seront émis par la METROPOLE DE LYON pour la perception des participations indiquées à l'article 3-1, dues au titre des équipements relevant de sa compétence, selon l'échéancier suivant :

- 30% du montant de la participation de base à la constatation du caractère définitif des permis de construire du projet envisagé par la Société d'une part, et de l'acquisition des terrains d'assiette du projet de la Société d'autre part. Le titre de recette sera émis sur présentation d'une attestation de non recours à l'encontre du permis de construire, délivrée par l'administration compétente, ainsi que des documents attestant la propriété du foncier d'assiette de l'opération.
- 40 % du montant de la participation de base, 3 mois après la signature de l'acte authentique de vente des terrains à la METROPOLE DE LYON, par le promoteur. Le titre de recette sera émis sur présentation d'une attestation notariale.
- Le solde, soit 30% de la participation de base, 12 mois après l'acte authentique de vente des terrains à la METROPOLE DE LYON, par la Société. Le titre de recette sera émis sur présentation d'une attestation notariale.

Dans ce cadre, La société DECINES ROOSEVELT s'engage à communiquer à la METROPOLE DE LYON l'attestation de non opposition de chaque déclaration préalable dans le délai de 8 jours à compter de leur obtention, à l'afficher sur le terrain dans le délai de 15 jours et informera la METROPOLE DE LYON de l'absence ou non de recours (gracieux ou contentieux) dans un délai de 3 mois après l'obtention de ces attestations de non opposition.

Ces versements interviendront dans le délai d'un mois après l'émission d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux par la METROPOLE DE LYON à LA SOCIÉTÉ DECINES ROOSEVELT.

##### **4-2-2/ Participations perçues par la VILLE de DECINES**

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

- **Pour l'EAJE :**
  - 30% du montant de la participation de base augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation à l'obtention du permis de construire de l'EAJE purgé de tous recours sous réserve de la constatation du caractère définitif des permis de construire du projet envisagé par la Société DECINES ROOSEVELT d'une part, et de l'acquisition des terrains d'assiette du projet de la Société DECINES ROOSEVELT d'autre part. L'attestation de non recours contre le permis de construire de l'EAJE sera annexée au titre de recette.

- Le solde soit 70 % du montant de la participation de base augmenté le cas échéant de l'actualisation, à l'achèvement des travaux de l'EAJE. Le PV de réception de l'EAJE sera annexé au titre de recette.
- **Pour le groupe scolaire :**
  - 10% du montant de la participation de base, à la constatation du caractère définitif des permis de construire du projet envisagé par la Société DECINES ROOSEVELT d'une part, et de l'acquisition des terrains d'assiette du projet de la Société DECINES ROOSEVELT d'autre part.
  - 20% du montant de la participation de base augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme du groupe scolaire purgé de tous recours. L'attestation de non recours contre le permis de construire sera annexée au titre de recette du groupe scolaire.
  - 40 % du montant de la participation de base augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation, 3 mois après l'ordre de service de démarrage des travaux du groupe scolaire. L'ordre de service du démarrage des travaux du groupe scolaire sera annexé au titre de recette.
  - Le solde soit 30 % du montant de la participation de base augmenté le cas échéant du montant de l'actualisation, à l'achèvement des travaux du groupe scolaire. Le PV de réception du groupe scolaire sera annexé au titre de recette.

Ces versements interviendront dans le délai d'un mois après l'émission d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux par la VILLE de DECINES à la Société DECINES ROOSEVELT.

## **Article 5 – GARANTIE**

### **5.1 / Garantie à fournir à la VILLE DE DECINES**

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

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

- Pour la VILLLE DE DECINES une garantie d'un montant de 1 032 000 €, correspondant au montant total de la participation due au titre des superstructures diminué du montant du premier versement, par La Société à la date de paiement du premier versement prévu à l'article 4.2 de la présente convention.

Au fur et à mesure des versements opérés, la Société pourra produire, en substitution, une nouvelle garantie à la VILLE DE DECINES ajustée au solde de la participation restant due.

La garantie à première demande sera retournée par la VILLE DE DECINES, dans le mois suivant la demande, qui en sera faite par courrier à la VILLE DE DECINES, par la Société. Cette demande ne pourra être communiquée qu'après la constatation du caractère définitif des permis de construire du projet envisagé par la Société DECINES ROOSEVELT d'une part, et de l'acquisition des terrains d'assiette du projet de la Société DECINES ROOSEVELT d'autre part.

## **ARTICLE 6 - MODIFICATIONS DE PROGRAMME IMMOBILIER ET DEGREVEMENT**

### **6-1/ Augmentation du programme immobilier**

Dans l'hypothèse d'une augmentation de la surface de plancher visée en préambule et dans la limite de 3% de cette surface, si les règles d'urbanisme le permettent, LA SOCIÉTÉ DECINES ROOSEVELT ne sera redevable d'aucune participation complémentaire.

Ces pourcentages s'analysent ainsi comme une franchise.

En revanche, si les parties s'accordent pour une augmentation de la surface de plancher au-delà de cette franchise de 3%, un projet d'avenant aux présentes sera établi préalablement au dépôt de toute autorisation d'urbanisme pour fixer notamment les modalités de la participation complémentaire et de sa garantie, sous réserve, en application du principe de proportionnalité, que l'augmentation de la surface de plancher ait une incidence sur les besoins en équipements publics.

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

En cas de diminution supérieure à 2% de la surface de plancher visée en préambule, la participation de LA SOCIÉTÉ DECINES ROOSEVELT 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, par le biais du permis de construire, au plus tard à la date de lancement des consultations ou concours pour désigner le maître d'œuvre des projets d'équipements publics.

Si les conditions requises sont réunies, le montant de la participation afférent aux équipements publics sera alors revu à la baisse, exception faite des dépenses qui auront été engagées par la METROPOLE DE LYON et/ou la VILLE DE DECINES et LA SOCIÉTÉ DECINES ROOSEVELT supportera les conséquences liées à l'éventuelle résiliation des marchés passés en vue de la réalisation des équipements. Un avenant sera établi pour arrêter les bases de la participation modifiée.

### **6-3/**

En cas de contentieux, de péremption, annulation ou retrait des permis de construire (ou autre autorisation) ayant pour objet la réalisation du programme de construction, la Société pourra décider d'abandonner son projet, en conséquence de quoi, la participation afférente aux travaux d'équipements à réaliser ne sera pas due.

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

## **ARTICLE 7 - CESSION PREALABLE DE TERRAINS**

Indépendamment de sa participation, la Société DECINES ROOSEVELT s'engage à céder les terrains d'assiette des futurs équipements publics à réaliser par les collectivités pour les besoins du projet de construction. Cette cession conditionne la réalisation effective les équipements publics objet de la présente convention.

La Société s'engage à céder les terrains d'assiette des futurs équipements publics de compétence METROPOLE DE LYON, d'une superficie d'environ 535 m<sup>2</sup> et issus des parcelles AY 170, AY 171, AY 172, AY 173, AY 319 et AY 318 . Cette cession interviendra conformément aux documents d'arpentage, qui seront réalisés aux frais de la Société.

Ainsi qu'il sera stipulé dans les compromis à venir, cette emprise sera cédée libre de toute occupation, démolie y compris en sous-sol sans limite de profondeur, dépolluée selon les prescriptions fournies en ANNEXE 8 compte tenu de la nécessité pour la Société DECINES ROOSEVELT de dépolluer le site et d'utiliser des terres excavées pour la réalisation de ses immeubles.

Les précisions relatives à l'état des sols remis par la société à METROPOLE DE LYON sont fournies dans l'ANNEXE 8.

La Société consent expressément à cette cession et à ses modalités.

Un/des compromis de vente sera/seront établi(s) au plus tard le 30/06/2024

La réitération de la vente interviendra au plus tard le 30/12/2025

La METROPOLE DE LYON s'engage à acheter le terrain dans les conditions fixées à l'ANNEXE 8, pour un montant de 75 € HT par m<sup>2</sup> de terrain, soit un montant prévisionnel de 40 125 € HT (TVA en sus au taux en vigueur à la date de signature de l'acte authentique), calculé sur la base de la superficie mentionnée ci-dessus.-Le prix définitif sera calculé en fonction de la surface exacte qui résultera du plan de division du géomètre.

Ces cessions une fois intervenues seront définitivement acquises à la METROPOLE DE LYON, de sorte que la Société DECINES ROOSEVELT s'interdit de demander la rétrocession de ces terrains par suite de l'absence éventuelle de réalisation des programmes de construction.

## **ARTICLE 8 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET COORDINATION DES TRAVAUX**

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

- 6 mois après la libération totale des emprises nécessaires à la réalisation des travaux sur les espaces publics.

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

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

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

**8-2/** La VILLES DE DECINES s'engage à réaliser les travaux d'équipements d'infrastructures et de superstructures de sa compétence dans les délais prévisionnels suivants :

- Entre 2024 et 2028 pour le groupe scolaire, hors contentieux portant sur les autorisations administratives de construire relatives à la construction de cet établissement.

- Entre 2024 et 2028 pour l'établissement d'accueil de jeunes enfants, hors contentieux portant sur les autorisations administratives de construire relatives à la construction de cet établissement ;

Le calendrier prévisionnel figure en ANNEXE 7 à la présente convention.

## **ARTICLE 9 - ORGANISATION**

Il est institué un « Comité technique », composé d'au moins un représentant de la METROPOLE DE LYON, un représentant de La Société DECINES ROOSEVELT et un représentant de la VILLE DE DECINES.

Ce Comité aura pour mission, notamment :

- d'assurer l'information réciproque des parties sur toute question utile intéressant l'opération,
- d'associer les services de la METROPOLE DE LYON et de la VILLE DE DECINES à l'avancement des projets,
- de coordonner et d'actualiser les plannings respectifs de la METROPOLE DE LYON, de la VILLE DE DECINES et de La Société DECINES ROOSEVELT,
- de faire le point sur toutes questions techniques relatives aux travaux engagés par les parties,
- d'organiser les consultations afin de désigner les opérateurs/concepteurs des projets immobiliers,
- coordonner les études et/ou procédures conjointes (évaluations environnementales, concertations réglementaires ou non...),
- veiller au respect des programmes prévus, à l'application du référentiel développement durable en lien avec l'ALEC et les BE spécialisés

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

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

## **ARTICLE 10 - ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION**

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

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

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

## **ARTICLE 11 - EXONERATION DE TAXES ET DE PARTICIPATION**

A l'intérieur du périmètre annexé à la présente convention, les constructions seront exonérées de la part communale / intercommunale de la Taxe d'Aménagement.

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

En vertu du principe de non cumul des participations, les constructions raccordées aux réseaux publics d'assainissement financés par la présente convention, seront également exonérées de la Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC) visée à l'article L.1331-7 du code de la santé publique, pour une durée de 10 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention. Cependant, les immeubles réalisés à l'intérieur du périmètre annexé à la présente convention, mais se raccordant sur un réseau d'assainissement préexistant à la signature de la présente convention, et de ce fait, non financés par les participations prévues à l'article 3 de la présente convention, seront redevables de la PFAC.

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

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

## **ARTICLE 13 - AVENANTS ET TRANSFERTS**

### **13.1/ AVENANTS**

Toutes modifications substantielles portant sur les programmes des équipements publics ou de constructions, le coût des équipements prévus par l'article 2, le montant des participations prévues à l'article 3, devront faire l'objet d'avenants à la présente convention, sans préjudice des dispositions prévues ci-avant, notamment dans l'article 6.

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

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

### **13.2/ TRANSFERT**

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

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

Dans tous les cas, y compris lorsque la cession ou le transfert interviendront au profit d'une société contrôlée par elle, la Société ne sera déliée de ses engagements envers la

METROPOLE DE LYON et la VILLE de DECINES, et notamment de sa participation et de la garantie apportée, qu'après la signature avec la METROPOLE DE LYON, la VILLE DE DECINES et les autres parties, d'un avenant de transfert de la présente convention.

#### **ARTICLE 14 – CLOTURE CONVENTIONNELLE ET ADMINISTRATIVE DU PUP**

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

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

#### **ARTICLE 15 - CONDITIONS RÉSOLUTOIRES**

La VILLE DE DECINES pourra résilier la présente convention à défaut de transmission de la garantie à première demande dans les conditions et délais prévus par l'article 5 de la présente convention et en l'absence de règlement du 1<sup>er</sup> versement prévu par l'article 4.

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

Dans tous les cas de fin anticipée de la présente convention, les dispositions de l'article 6 seront applicables.

#### **ARTICLE 16 - LITIGES**

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

#### **ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE**

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

- pour la METROPOLE DE LYON, à l'Hôtel de la Métropole, 20 rue du Lac - CS 33569 - 69505 Lyon cedex 03,
- pour la Société DECINES ROOSEVELT, chez PRIAMS, 46 avenue Gambetta 74000 ANNECY
- pour la VILLE de DECINES , à l'Hôtel de Ville, Place Roger Salengro – 69150 Décines Charpieu,

#### **ARTICLE 18 - ANNEXES CONTRACTUELLES**

- ANNEXE 1 - Périmètre
- ANNEXE 2 - Plan d'aménagement
- ANNEXE 3 - Programme de construction– Surface de plancher et répartition prévisionnelle par îlot
- ANNEXE 4 - Programme et plan de localisation des équipements publics



- ANNEXE 5 - Recommandations en matière de granulométrie, de surfaces des logements produits et de prix de sortie
- ANNEXE 6 - Enveloppes et répartitions financières
- ANNEXE 7 - Échéancier prévisionnel des dépenses et versement des participations
- ANNEXE 8 - Calendrier prévisionnel d'exécution
- ANNEXE 9 - Conditions techniques de livraison des sols d'emprise des équipements publics
- ANNEXE 10 – Référentiels développement durable de la Métropole de Lyon
- ANNEXE 11 - Clauses sociales
- ANNEXE 12 – KBIS

Fait à Lyon, le ...

En quatre exemplaires originaux,

Pour la METROPOLE DE LYON,

Pour la Société DECINES ROOSEVELT,

Pour la VILLES DE DECINES ,