

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 20 novembre 2023

Délibération n° CP-2023-2912

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Décines-Charpieu

Objet : Projet urbain partenarial (PUP) - Convention avec la société Décines Roosevelt et la Ville de Décines-Charpieu - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

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

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 65

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 3 novembre 2023

Secrétaire élu(e) : Madame Fatiha Benahmed

Présents : Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brossaud, Mme Brunel, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, Mme Chadier, M. Charmot, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Duvivier, M. Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Artigny (pouvoir à Mme Moreira), M. Cochet (pouvoir à Mme Nachury), M. Pelaez (pouvoir à M. Geourjon).

Commission permanente du 20 novembre 2023**Délibération n° CP-2023-2912**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Décines-Charpieu

Objet : Projet urbain partenarial (PUP) - Convention avec la société Décines Roosevelt et la Ville de Décines-Charpieu - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

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

La Commission permanente,

Vu le rapport du 31 octobre 2023, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

I - Contexte

Le tènement de l'opération Décines Roosevelt se trouve sur la frange ouest de la ville de Décines-Charpieu, en limite du secteur Carré de Soie et à proximité du boulevard urbain est. Il est bordé par l'avenue Jean Jaurès au nord, l'avenue Franklin Roosevelt à l'ouest et au sud par le projet D-SIDE porté par le promoteur EM2C. Ce site était occupé par des maisons pavillonnaires, un garage et un restaurant.

À une échelle plus large, une orientation d'aménagement et de programmation a été inscrite dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la Métropole, approuvée le 13 mai 2019, qui identifie quatre 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/Rhôneexpress,
- le secteur central qui relie les secteurs et fait le lien avec les maisons individuelles à l'est.

L'opération est à l'interface du secteur Jaurès et du secteur Roosevelt. Une programmation résidentielle avec des rez-de-chaussée actifs est prévue, avec la réalisation d'un ensemble immobilier résidentiel d'environ 180 logements et des locaux actifs en rez-de-chaussée (activités et services).

En considérant l'intérêt du projet immobilier et l'engagement de la société Décines Roosevelt de financer la partie du coût des équipements publics induits par son projet immobilier, la Métropole et la Ville de Décines-Charpieu ont accepté de programmer la réalisation des équipements permettant la mise en œuvre du projet.

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

La Ville de Décines-Charpieu intervient à la convention, jointe au dossier, en qualité de maître d'ouvrage des équipements communaux nécessités par le projet immobilier et en tant que bénéficiaire des participations destinées à financer ces équipements.

II - Programme des constructions

La société Décines Roosevelt projette de réaliser un programme global de 13 938 m² de surface de plancher (SDP) comprenant :

- 71 % de logements en accession libre, soit 9 898 m² de SDP,
- 11 % de logements locatifs sociaux de type prêt locatif à usage social/prêt locatif aidé d'intégration/prêt locatif social, soit 1 470 m² de SDP,
- 10 % de logements en bail réel solidaire, soit 1 388 m² de SDP,
- 8 % d'activité en rez-de-chaussée, soit 1 182 m² de SDP.

III - Programme des équipements publics (PEP)

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

- en infrastructures pour la Métropole, la réalisation de plusieurs espaces publics et voiries de l'opération :
 - . reprise des espaces publics en limite du projet (aménagement de voirie et plantations), dont emplacement réservé de voirie n° 96 et n° 118,
 - . parvis de la station de tramway D-SIDE,
 - . reprise du réseau d'assainissement pour le projet ;
- en superstructures pour la Ville de Décines-Charpieu :
 - . 1,04 classe d'un futur groupe scolaire,
 - . quatre berceaux d'un établissement d'accueil de jeunes enfants (EAJE).

IV - Coût des équipements publics et participation de la société Décines Roosevelt

Le coût global du PEP avant les études d'avant-projet s'élève à 1 859 240 € HT, soit 2 231 088 € TTC, répartis comme suit :

- 680 240 € HT, soit 816 288 € TTC, pour les infrastructures (études et travaux),
- 1 032 000 € HT, soit 1 238 400 € TTC, pour les superstructures (études et travaux),
- 147 000 € HT, soit 176 400 € TTC, pour les acquisitions foncières (infrastructures),

La société Décines Roosevelt apportera une participation financière au titre des études, du foncier et des travaux.

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

La société Décines Roosevelt s'engagera à céder à la Métropole toutes les emprises foncières nécessaires aux espaces publics. Dans ce cadre, une cession est prévue pour la Métropole sur le terrain d'assiette des futures emprises publiques, libérées de toute construction, d'une superficie d'environ 535 m² et pour un montant de 40 125 € HT, soit 48 150 € TTC.

La société Décines Roosevelt financera une partie du coût hors taxe du PEP (études, foncier et travaux) correspondant aux équipements publics nécessaires aux futurs habitants et usagers du programme de constructions, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 90 % du coût prévisionnel HT des espaces publics en limite du projet, dont l'emplacement réservé 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 €,
- 1,04 classe d'un futur groupe scolaire, soit une participation de 832 000 €,
- quatre berceaux d'un EAJE, soit une participation de 200 000 €.

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures (études et travaux) à verser par la société Décines Roosevelt s'élève à 290 916 € (non assujetti à TVA).

Le montant de la participation financière relative aux superstructures (études et travaux) à verser par la société Décines Roosevelt s'élève à 1 032 000 € (non assujetti à TVA).

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

Bilan opérationnel	Dépenses (en €)		Recettes (en € TTC)		
	HT	TTC	participations société Décines Roosevelt (non assujettie à la TVA)	charge nette Métropole	charge nette Ville de Décines- Charpieu
infrastructures (travaux et études) sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole	680 240	816 288	242 616	514 800	0
superstructures (travaux et études) sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Décines-Charpieu	1 032 000	1 238 400	1 032 000	0	206 400
foncier	147 000	176 400	48 300	115 500	0
Total	1 859 240	2 231 088	1 322 916	630 300	206 400

Le montant de base total de la participation financière de la société Décines Roosevelt s'élève ainsi forfaitairement à 1 322 916 € HT, valeur à la date de signature de la convention (non assujettie à la TVA), hors actualisations et indexations.

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures à verser par la société Décines Roosevelt à la Métropole s'élève à 290 916 € (non assujetti à TVA).

Le montant de la participation financière relative aux superstructures à verser par la société Décines Roosevelt, à la Ville de Décines-Charpieu, s'élève à 1 032 000 € (non assujetti à la TVA).

À l'intérieur du périmètre de la présente convention, les constructions seront exonérées de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement.

V - Modalités de versement des participations

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

- pour les infrastructures de compétence Métropole :

. 30 % du montant de la participation de base, augmenté du montant de l'indexation correspondante et, le cas échéant, du montant de l'actualisation, au permis de construire purgé, permettant d'assurer le préfinancement du foncier d'assiette des équipements. Le titre de recettes sera émis sur présentation d'une attestation de dépôt de la demande de permis de construire, délivrée par l'administration compétente,

. 40 % du montant de la participation de base, augmenté du montant de l'indexation correspondante et, le cas échéant, du montant de l'actualisation, trois mois après la signature de l'acte authentique de vente des terrains à la Métropole, par le promoteur. Le titre de recette sera émis sur présentation d'une attestation notariale,

. le solde, soit 30% de la participation de base, augmenté du montant de l'indexation correspondante et, le cas échéant, du montant de l'actualisation, 12 mois après l'acte authentique de vente des terrains à la Métropole, par la société. Le titre de recette sera émis sur présentation d'une attestation notariale ;

- pour les superstructures et les équipements de compétence Ville de Décines-Charpieu :

. les participations seront versées directement avec les échéanciers fixés dans la convention de PUP.

VI - Individualisation partielle d'autorisation de programme

Il est proposé d'individualiser une autorisation de programme partielle pour un montant de 290 916 € en recettes à la charge du budget principal, correspondant aux participations financières du constructeur au titre des études, des travaux et du foncier.

Il est proposé d'individualiser une autorisation de programme partielle pour un montant de 567 000 € TTC en dépenses pour l'acquisition et la réalisation des travaux sur le parvis de la station de tramway, réparti de la façon suivante :

- 105 000 € correspondant aux acquisitions foncières,
- 42 000 € correspondant aux dépenses d'études de maîtrise d'œuvre,
- 420 000 € correspondant aux dépenses de travaux d'aménagement des espaces publics et des voiries ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la convention de PUP à passer entre la Métropole, la Ville de Décines-Charpieu et la société Décines Roosevelt pour la réalisation d'un programme de logements, de 13 938 m² de SDP, situé sur la bande ouest du projet D-SIDE,

b) - le PEP de compétence métropolitaine en vue de la réalisation des infrastructures sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole.

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

3° - **Décide** l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P 06 - Aménagements urbains pour un montant de 567 000 € TTC en dépenses et de 290 916 € en recettes à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 225 000 € en dépenses et 87 000 € en recettes en 2024,
- 342 000 € en dépenses en 2025,
- 203 916 € en recettes en 2026,

sur l'opération n° 0P06O5313.

Le montant total de l'autorisation de programme est donc porté à 5 136 947 € TTC en dépenses et 2 938 349 € en recettes.

4° - **Le montant** à payer sera imputé sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2024 et suivants - chapitres 20, 21 et 23, pour un montant de 567 000 € TTC.

5° - **La somme** à encaisser sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2024 et suivants - chapitre 13, pour un montant de 290 916 €.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 21 novembre 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20231120-312526-DE-1-1 Date de télétransmission : 21 novembre 2023 Date de réception préfecture : 21 novembre 2023
