

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **25 juin 2012**

Délibération n° 2012-3125

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Terrain des Soeurs - Désignation de l'aménageur - Approbation du traité de concession et de la convention de projet urbain partenarial (PUP) - Attribution d'une participation financière pour la réalisation d'équipements publics à la Commune de Villeurbanne

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 15 juin 2012

Secrétaire élu : Madame Emeline Baume

Compte-rendu affiché le : mercredi 27 juin 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Da Passano, Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Arrue, Mme David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Appell, Ariagno, Mme Bab-Hamed, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, M. Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Flaconnèche, Fleury, Fournel, Galliano, Genin, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Muet, Nissanian, Ollivier, Mme Perrin-Gilbert, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Uhlrich, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent.

Absents excusés : M. Reppelin (pouvoir à M. Abadie), Mmes Domenech Diana (pouvoir à M. Claisse), Vullien (pouvoir à M. Bousson), Pédrini (pouvoir à M. Llung), Besson (pouvoir à M. Touleron), M. Charles (pouvoir à M. Buna), Mme Peytavin, M. Augoyard (pouvoir à M. Geourjon), Mme Bailly-Maitre (pouvoir à M. Plazzi), MM. Coulon (pouvoir à M. Deschamps), Ferraro (pouvoir à Mme Dubos), Forissier (pouvoir à M. Buffet), Gentilini (pouvoir à M. Terrot), Mmes Hamdiken-Ledesert (pouvoir à M. Goux), Laval (pouvoir à M. Barret), Pallega, Pesson (pouvoir à M. Lebuhotel), M. Serres (pouvoir à M. Roche), Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à M. Muet), M. Vergiat (pouvoir à M. Grivel), Mme Yérmian (pouvoir à M. Barthélémy).

Absents non excusés : MM. Giordano, Réale, Turcas, Vaté, Vurpas.

Séance publique du 25 juin 2012**Délibération n° 2012-3125**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Terrain des Soeurs - Désignation de l'aménageur - Approbation du traité de concession et de la convention de projet urbain partenarial (PUP) - Attribution d'une participation financière pour la réalisation d'équipements publics à la Commune de Villeurbanne**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 6 juin 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération dite du "Terrain des Sœurs" est située au nord-est de la Commune de Villeurbanne, près du rond-point de Croix-Luizet et du quartier des Buers. Le projet est délimité par l'avenue du 8 mai 1945 à l'est, l'avenue Salengro au nord, la rue Octavie à l'ouest et l'impasse des Sœurs au sud.

Le projet s'étend sur une surface de 3,5 hectares. La Commune de Villeurbanne est propriétaire de la quasi-totalité des terrains.

Objectifs du projet

L'opération d'aménagement du terrain des Sœurs poursuit les objectifs suivants :

- développer une offre de logements abordable et diversifiée,
- offrir des équipements publics de proximité,
- assurer le lien avec les quartiers environnants.

Etat d'avancement du projet

Par délibération n° 2011-2132 du 4 avril 2011, le Conseil de communauté a approuvé les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et les modalités de concertation préalable prévues à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme.

La concertation préalable s'est donc déroulée du 13 avril au 30 juin 2011. Les avis recueillis lors de la procédure de concertation ne remettent pas en cause les objectifs poursuivis par la collectivité et confirment la nécessité de mettre en œuvre le projet d'aménagement du terrain des Sœurs à Villeurbanne.

Le bilan de la concertation a été approuvé par la délibération n° 2011-2445 du Conseil du 12 septembre 2011.

Désignation de l'aménageur et signature du traité de concession

La Communauté urbaine a décidé, conformément aux dispositions de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, de confier la réalisation de cette opération à un aménageur sous la forme d'une concession d'aménagement. A cette fin, la Communauté urbaine a organisé une procédure préalable de mise en concurrence, conformément aux dispositions prévues aux articles R 300-4 à R 300-11 du code de l'urbanisme.

Cette consultation d'aménageurs a été engagée le 17 juin 2011 par voie de publicité. Les 4 offres recevables remises par les candidats aménageurs ont été présentées le 24 octobre 2011 à la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement, afin de pouvoir engager la période de négociation. A l'issue des négociations, la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement a considéré l'offre de la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) comme répondant le mieux aux exigences de la Communauté

urbaine en termes d'objectifs urbains, environnementaux et sociaux de l'opération, et eu égard aux conditions techniques et financières de sa mise en œuvre. La durée prévisionnelle de l'opération est estimée à 9 ans.

Le projet d'aménagement

La présente concession permet à l'aménageur, dans le cadre de ses missions, de développer à l'intérieur du périmètre de l'opération du Terrain des Sœurs un programme prévisionnel d'environ 380 logements, représentant 30 000 mètres carrés de surface de plancher, autour d'un réseau viaire et de mails piétonniers.

La programmation prévisionnelle en termes de logements est la suivante :

- logements en locatif social :	24 %
- logements en accession sociale :	15 %
- logements en accession libre :	61 %

Le projet prévoit en outre l'implantation d'un hôtel le long de la rue du 8 mai 1945, sur la partie est de l'opération, d'une surface de plancher prévisionnelle de 3 800 mètres carrés, correspondant à 130 chambres environ.

Par ailleurs, l'opération réserve, sur les linéaires de façades le long de l'avenue Salengro et de la rue du 8 mai 1945, environ 2 100 mètres carrés de surface de plancher pour le commerce et l'activité.

Enfin, un parc public et un pôle petite enfance seront réalisés par la Commune de Villeurbanne.

Le programme des travaux, des équipements publics et le bilan prévisionnel d'opération

Le programme des travaux et des équipements publics :

L'aménageur désigné aura à sa charge la réalisation de travaux et d'équipements publics d'infrastructures concourant à l'opération, ainsi que le financement de l'opération. L'aménageur prendra à sa charge la part du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération.

Le programme des travaux prévoit ainsi :

- la réalisation d'un axe de voirie nord-sud,
- la réalisation d'un axe de voirie est-ouest,
- la réalisation d'un mail piétonnier nord-sud,
- la réalisation d'un mail piétonnier est-ouest,
- la réalisation d'un mail piétonnier reliant l'impasse Molière à la rue Octavie,
- la requalification de l'impasse Molière.

La Communauté urbaine et la Commune de Villeurbanne, chacune pour les équipements publics les concernant, verseront à l'aménageur une participation correspondant au coût des équipements publics excédant les besoins de l'opération.

Par ailleurs, la Commune de Villeurbanne réalisera, sous sa maîtrise d'ouvrage, un parc public de 4 400 mètres carrés ainsi qu'un pôle petite enfance de 1 120 mètres carrés de surface de plancher. L'aménageur versera à la Commune de Villeurbanne une participation pour la réalisation de ces équipements, à concurrence des besoins des futurs habitants et usagers de l'opération.

A cet effet, la Communauté urbaine de Lyon et la Commune de Villeurbanne ont décidé de se placer, avec l'accord de l'aménageur, dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial (PUP), adossée à la concession d'aménagement. De cette façon, l'aménageur peut légalement financer des équipements publics, à proportion des besoins de l'opération, au-delà de ce que la taxe d'aménagement aurait rapporté (de ce fait, les constructeurs sont exonérés de cette taxe dans le périmètre de l'opération).

Le détail des équipements publics dédiés entièrement à l'opération, estimés à 52 000 €, se présente comme suit :

Equipements créés	Maître d'ouvrage	Gestionnaire futur	Financement	Coût prévisionnel (en K€ HT)
mail piétonnier nord-sud (partie sud)	aménageur	Ville de Villeurbanne	opération	52

Le détail des équipements publics réalisés par l'aménageur, estimés à 1 420 000 €, dont l'utilité excède les besoins de l'opération, se présente comme suit :

Equipements créés	Maître d'ouvrage	Gestionnaire futur	Financement		Coût prévisionnel (en K€ HT)
			Opération (aménageur)	Charge gestionnaire futur	
voie nord-sud	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	75 %	25 %	363
voie est-ouest	aménageur	Communauté urbaine de Lyon	75 %	25 %	641
mail piétonnier nord-sud (partie nord)	aménageur	Commune de Villeurbanne	75 %	25 %	222
mail piétonnier est-ouest	aménageur	Commune de Villeurbanne	75 %	25 %	41
mail piétonnier de l'impasse Molière à la rue Octavie	aménageur	Commune de Villeurbanne	75 %	25 %	76
requalification de l'impasse Molière	aménageur	Commune de Villeurbanne	75 %	25 %	77

Le détail des équipements publics réalisés par la Commune de Villeurbanne, estimés à 3 860 000 €, dont l'utilité excède les besoins de l'opération, se présente comme suit :

Équipements créés	Maître d'ouvrage	Gestionnaire futur	Financement		Coût prévisionnel (en K€ HT)
			Opération (aménageur)	Charge Gestionnaire futur	
pôle petite enfance	Ville de Villeurbanne	Ville de Villeurbanne	10 %	90 %	3 200
parc public	Ville de Villeurbanne	Ville de Villeurbanne	10 %	90 %	660

Le financement des équipements publics excédant les besoins de l'opération sera pris en charge par l'aménageur et par les collectivités publiques légalement compétentes, selon les pourcentages définis dans le tableau ci-dessus.

Le montant de la participation des collectivités affecté au financement de chaque équipement sera calculé en appliquant les pourcentages ainsi définis aux dépenses réelles figurant dans les comptes-rendus annuels adressés à la Communauté urbaine. Il est toutefois entendu que le montant des dépenses réelles, pris en compte pour le calcul de la participation, ne pourra excéder de 10 % le coût prévisionnel indiqué dans le tableau ci-dessus.

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération :

Dépenses	Montant (en K€ HT)	Recettes	Montant (en K€ HT)
études	485	cession de charges foncières	12 681
foncier	8 214	cession de foncier à la Ville de Villeurbanne (emprise du parc public et du pôle petite enfance)	1 138
travaux :	3 141	participations prévisionnelles aux équipements publics dans le cadre du PUP :	355
<i>dont équipements dédiés à l'opération</i>	52	<i>dont participations versées par la Communauté urbaine de Lyon</i>	251
<i>dont imprévus sur travaux</i>	225	<i>dont participations versées par la Ville de Villeurbanne</i>	104
<i>dont participations prévisionnelles aux équipements publics dans le cadre du projet urbain partenarial (PUP)</i>	386		
frais de gestion	643		
rémunération de l'aménageur	868		
frais financiers	373		
marge pour risque	450		
Total	14 174	Total	14 174

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la désignation de la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) comme aménageur de l'opération du Terrain des Sœurs à Villeurbanne,

b) - le traité de concession à passer entre la Communauté urbaine de Lyon et la SERL,

c) - la convention de projet urbain partenarial à conclure entre la Communauté urbaine de Lyon, la SERL et la Commune de Villeurbanne,

d) - le principe du versement, par la Communauté urbaine de Lyon, d'une participation pour la réalisation d'équipements publics, pour un montant prévisionnel de 251 000 € HT, soit 300 196 € TTC, calculé sur le coût prévisionnel des équipements publics remis à la Communauté urbaine : voie nord-sud, voie est-ouest.

2° - Autorise monsieur le Président à signer :

- a) - ledit traité de concession,
- b) - ladite convention de projet urbain partenarial.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le Président,
pour le Président,

Reçu au contrôle de légalité le : 27 juin 2012.