

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

Commission permanente du 8 avril 2024

Délibération n° CP-2024-3219

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Vaulx-en-Velin

Objet : Secteur Catupolan - Convention de projet urbain partenarial (PUP) avec Nexity et la Ville de Vaulx-en-Velin - Instauration du périmètre de PUP élargi - Approbation du programme des équipements publics (PEP) - 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 : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 22 mars 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Blandine Collin

Présents : M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, Mme L. Boffet, Mme C. Brossaud, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, M. J. Camus, Mme S. Chadier, M. P. Charmot, M. P. Cochet, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. J-L. Da Passano, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme H. Duvivier, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, M. M. Grivel, Mme A. Grosperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, Mme Z. Khelifi, M. J-C. Kohlhaas, M. L. Lassagne, M. J-M. Longueval, M. R. Marion, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme M. Picot, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, M. J-C. Ray, Mme S. Runel, Mme V. Sarselli, M. L. Seguin, Mme N. Sibeud, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vincent.

Absents excusés : M. P. Blanchard (pouvoir à Mme H. Duvivier), M. C. Geourjon (pouvoir à Mme N. Frier), M. D. Kimelfeld (pouvoir à Mme M. Picot).

Commission permanente du 8 avril 2024**Délibération n° CP-2024-3219**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Vaulx-en-Velin

Objet : Secteur Catupolan - Convention de projet urbain partenarial (PUP) avec Nexity et la Ville de Vaulx-en-Velin - Instauration du périmètre de PUP élargi - Approbation du programme des équipements publics (PEP) - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

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

La Commission permanente,

Vu le rapport du 20 mars 2024, 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).

L'opération Catupolan fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Contexte

Le secteur Catupolan se situe à l'est de Vaulx-en-Velin, le long du boulevard urbain est (BUE) au sein du territoire du Carré de Soie. Il sera directement desservi par le tramway T9 *via*, notamment, la future station Catupolan sur le BUE.

Ce site, de 22 600 m², est composé de quatre propriétés foncières appartenant à :

- la société Nexity : terrain vague, ex-usine Sofrapain,
- Médical Group (sous compromis avec l'opérateur Anahome) : usine désaffectée,
- l'entreprise Gailleton : entreprise de production en activité,
- la Métropole : chemin de Catupolan existant et délaissé du BUE.

Une 1^{ère} étude de cadrage urbain et programmatique avait été réalisée en 2016 par le groupement Dumetier afin de définir la constructibilité et la programmation potentielle du secteur. L'étude avait confirmé un potentiel de développement d'environ 12 000 m² de logement et 7 000 m² d'activité.

Un nouveau plan de composition urbaine, élaboré par l'actuel architecte en chef du Carré de Soie - Atelier 234 - et validé en comité de pilotage, prévoit une programmation globale de 13 300 m² de surface de plancher (SDP) répartie sur trois lots :

- lot A : 5 400 m² de SDP logement,
- lot B : 1 700 m² de SDP activité,
- lot C : 6 500 m² de SDP logement, objet de la présente délibération.

Une nouvelle voirie est prévue pour faire le maillage entre la rue Romain Rolland et le BUE et assurer la desserte des futurs programmes immobiliers. Un emplacement réservé de voirie prévu à cet effet est inscrit au plan local de l'urbanisme et de l'habitat qui impacte les parcelles propriété de la société Nexity, de l'entreprise Gailleton et de la Métropole.

La réalisation de la voirie nécessite une cession de terrain par la société Nexity. La cession foncière par la société Nexity à la Métropole doit intervenir, le cas échéant, après démolition et dépollution des tènements au prix convenu entre les parties de 75 € HT/m².

La Métropole souhaite également se porter acquéreur d'une partie de la parcelle de terrain nu appartenant à la société Nexity, situé devant l'espace protestant Théodore Monod dans la perspective d'un aménagement d'espace public :

- un terrain nu d'une surface de 304 m², à détacher de la parcelle cadastrale BO 448 (partie C), situé chemin de Catupolan.

Concernant la cession de terrains par l'entreprise Gailleton à la Métropole, des négociations sont engagées, depuis 2022, pour l'acquisition de la partie de la parcelle sous emplacement réservé de voirie, comprenant un transformateur électrique privé propriété de Gailleton ainsi qu'une bande de foncier longeant le chemin de Catupolan existant.

Sur le lot C, la société Nexity projette de réaliser un ensemble immobilier de 6 500 m² de SDP dédiée à un programme de 98 logements.

Sur les lots A et B, un autre projet porté par l'opérateur Anahome est identifié.

II - Périmètre du PUP élargi et PEP

En considérant l'intérêt des projets immobiliers et l'engagement par les opérateurs privés de financer la partie du coût des équipements publics induits par leurs projets immobiliers, la Métropole et la Ville de Vaulx-en-Velin ont accepté de programmer la réalisation des équipements permettant la mise en œuvre du projet.

Conformément à l'article L 332-11-3 du code de l'urbanisme, la Métropole a décidé d'instaurer un périmètre élargi de participations pour financer le PEP prévisionnel suivant :

- la création d'une voie nouvelle (la rue Catupolan), y compris la reprise des carrefours avec la rue Romain Rolland et le BUE, permettant de desservir les futurs logements et de mailler le quartier d'est en ouest,
- l'extension de deux classes du groupe scolaire Pablo Neruda,
- le renforcement des réseaux d'eau potable, d'assainissement et du réseau électrique.

Le coût prévisionnel du PEP, à l'échelle du périmètre de PUP élargi, s'élève à 2 960 880 € HT, soit 3 553 056 € TTC, répartis comme suit :

- 1 176 880 € HT, soit 1 412 256 € TTC pour les infrastructures (études, travaux, foncier) dont 214 650 € HT, soit 257 580 € TTC pour les acquisitions et libérations foncières correspondant à une surface de 1 452 m² nécessaire à la réalisation de la voie nouvelle,
- 1 760 000 € HT, soit 2 112 000 € TTC pour les superstructures (études et travaux),
- 24 000 € HT, soit 28 800 € TTC pour l'extension du réseau d'eau potable.

Les aménagements de voirie s'accompagneront de travaux d'éclairage, de la compétence de la Ville de Vaulx-en-Velin, ainsi que des travaux de renforcement du réseau électrique, de la compétence d'Enedis, et des travaux de renforcement du réseau d'eau potable, de la compétence d'Eau du Grand Lyon - la Régie.

Le coût de ces équipements sera réparti entre les différents opérateurs immobiliers développant des opérations sur le périmètre élargi de participations, à proportion des besoins générés par chaque opération. À ce titre, il est prévu la signature de plusieurs conventions de PUP.

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

Financement des équipements du périmètre élargi des participations	Dépenses (en €)		Recettes (en €)		
	HT	TTC	Participations non assujetties à la TVA (calculées sur montant en € HT)	Charge nette Métropole (en € TTC)	Charge nette Ville de Vaulx-en-Velin (en € TTC)
PEP infrastructures (études, travaux, foncier) sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole et de la Ville de Vaulx-en-Velin	1 176 880	1 412 256	529 596	853 410	29 250
PEP superstructures (études, travaux) sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Vaulx-en-Velin	1 760 000	2 112 000	1 592 800	0	519 200
Extension du réseau d'eau potable sous maîtrise d'ouvrage d'Eau du Grand Lyon - la Régie	24 000	28 800	7 200	21 600	0
Total	2 960 880	3 553 056	2 129 596	875 010	548 450

III - Convention de PUP avec la société Nexity

1° - Projet immobilier, objet de la convention de PUP

La société Nexity est propriétaire d'un tènement de 9 610 m², constitué des parcelles BO448 et BO447, situé entre la rue Romain Rolland et le chemin de Catupolan.

Sur ce tènement, la société projette de réaliser un ensemble immobilier de 6 500 m² de SDP maximum dédiée à un programme de 98 logements, répartis entre 80 % de logement en accession libre et 20 % en accession sociale sécurisée et locatif intermédiaire.

2° - Modalités de calcul des participations

En considérant l'intérêt du projet immobilier et l'engagement par la société Nexity de financer la partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier, la Métropole, la Ville de Vaulx-en-Velin et la société Nexity 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 Vaulx-en-Velin sera signataire, en qualité de bénéficiaire, des participations destinées à financer des équipements communaux.

La société Nexity apportera une participation financière, non assujettie à la TVA, au titre des études, des acquisitions foncières et des travaux relatifs aux équipements correspondant aux besoins induits par le programme de constructions, selon les règles de proportionnalités suivantes :

- 15 % (arrondi) du coût prévisionnel HT pour la réalisation de la voie nouvelle, soit un montant de 176 532 €, le montant total de participation prévu dans le cadre du périmètre de PUP élargi représentant 45 % du coût de cet équipement,

- 49 % (arrondi) du coût prévisionnel HT pour l'extension du groupe scolaire Pablo Neruda, soit un montant de 862 400 €, le montant total de participation prévu dans le cadre du périmètre de PUP élargi étant de 1 592 800 € HT pour le financement de 1,81 classes.

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures à verser à la Métropole par la société Nexity s'élève à 170 682 € (non assujetti à TVA).

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures (éclairage) à verser directement à la Ville de Vaulx-en-Velin par la société Nexity s'élève à 5 850 € (non assujetti à TVA).

Le montant de la participation financière relative aux superstructures à verser directement à la Ville de Vaulx-en-Velin par la société Nexity s'élève à 862 400 € (non assujetti à TVA).

À l'intérieur du périmètre élargi de participation, annexé à la convention, les constructions seront exonérées de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement. En vertu du principe de non cumul des participations, les constructions raccordées aux réseaux publics d'assainissement, financés par la convention, seront également exonérées de la participation financière à l'assainissement collectif.

3° - Modalités de versement des participations

L'échéancier de versement des participations par la société Nexity, au titre des infrastructures émis par la Métropole s'établit comme suit :

- 10% du montant de la participation de base, trois mois après la signature de la convention de PUP, permettant d'assurer le préfinancement des études,
- 30% du montant de la participation, dans un délai de trois mois suivant le caractère définitif du permis de construire obtenu par l'opérateur,
- 30% du montant de la participation, dans un délai de trois mois après le démarrage des travaux de voirie par la Métropole,

Le solde, soit 30% de la participation, s'effectuera dans un délai de trois mois après l'achèvement des travaux de voirie par la Métropole.

L'échéancier de versement des participations par la société Nexity, au titre des superstructures émis par la Ville de Vaulx-en-Velin, s'établit comme suit :

- 10 % du montant de la participation de base, trois mois après la signature de la convention de PUP, permettant d'assurer le préfinancement des études,
- 30 % du montant de la participation, dans un délai de trois mois suivant le caractère définitif du permis de construire obtenu par l'opérateur,
- 30 % du montant de la participation, dans un délai de trois mois après le démarrage du chantier d'extension du groupe scolaire.

Le solde, soit 30 % de la participation, s'effectuera dans un délai de trois mois après la livraison des travaux d'extension du groupe scolaire.

IV - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

Dans le cadre de cette convention de PUP, la Métropole et la Ville de Vaulx-en-Velin s'engagent à la réalisation des équipements prévus, soit :

- la création d'une voie nouvelle, y compris la reprise des carrefours avec la rue Romain Rolland et le BUE, permettant de desservir les futurs logements et de mailler le quartier d'est en ouest,
- l'extension de deux classes du groupe scolaire Pablo Neruda,
- le renforcement des réseaux d'eau potable, d'assainissement et du réseau électrique.

Il est proposé d'individualiser une autorisation de programme complémentaire pour un montant de :

- 1 314 540 € TTC en dépenses, correspondant au coût de l'acquisition et la libération des emprises foncières soit 284 940 € TTC et à la réalisation des travaux d'espaces publics pour un montant de 1 029 600 € TTC,
- 170 682 € TTC en recettes, correspondant à la participation financière de la société Nexity versée au titre des infrastructures (études, travaux, foncier) réalisées par la Métropole ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE**1° - Approuve :**

a) - le programme et le coût des équipements publics de compétence métropolitaine à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole, en réponse aux besoins générés par les projets immobiliers identifiés dans le périmètre élargi des participations, ainsi que le montant global des participations à mettre à la charge de la société Nexity,

b) - la convention de PUP à passer entre la Métropole, la Ville de Vaulx-en-Velin et la société Nexity pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ 6500 m² de SDP situé sur le secteur de Catupolan à Vaulx-en-Velin.

2° - Institue un périmètre élargi de participations conformément à l'article L 332-11-3 du code de l'urbanisme.

3° - Autorise le Président de la Métropole à signer ladite convention et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

4° - Décide l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains pour un montant de 1 314 540 € TTC en dépenses et 170 682 € TTC en recettes à la charge:

- du budget principal, pour un montant de 1 278 540 € TTC en dépenses et 170 682 € en recettes répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- . 6 522 € en dépenses et 68 273 € en recettes en 2024,
- . 578 418 € en dépenses en 2025,
- . 300 000 € en dépenses et 51 205 € en recettes en 2026,
- . 393 600 € en dépenses en 2027,
- . 51 204 € en recettes en 2028,

sur l'opération n° OP06O9096 ;

- du budget annexe de l'assainissement, pour un montant de 36 000 € HT en dépenses, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- . 36 000 € en dépenses en 2025.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 1 504 540 € en dépenses, en raison de l'individualisation partielle pour un montant de 190 000 € TTC à partir de l'autorisation de programme études, et 170 682 € en recettes.

5° - La somme à payer en investissement sera imputée sur les crédits inscrits ou à inscrire :

- au budget principal - exercices 2024 et suivants - chapitres 21 et 23, pour un montant de 1 318 355 € en dépenses,
- au budget annexe de l'assainissement - exercice 2025 - chapitre 23, pour un montant de 36 000 € en dépenses.

6° - La somme à encaisser en investissement sera imputée sur les crédits inscrits ou à inscrire :

- au budget principal - exercice 2024 - chapitre 13, pour un montant de 174 789 € en recettes,
- au budget principal - exercices 2024 et suivants - chapitres 21 et 23, pour un montant de 1 278 540 € en dépenses,
- au budget annexe de l'assainissement - exercice 2025 - chapitre 23, pour un montant de 36 000 € en dépenses.

7° - La somme à encaisser en investissement sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal - exercice 2024 - chapitre 13, pour un montant de 170 682 € en recettes.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 9 avril 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240408-315132-DE-1-1 Date de télétransmission : 9 avril 2024 Date de réception préfecture : 9 avril 2024
