



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL**

Conseil du **25 juin 2018**

Délibération n° 2018-2861

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Projet urbain partenarial (PUP) Liberté Fays - Conventions de PUP avec les sociétés SCI Villeurbanne Liberté et Kaufman et Broad - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

**Rapporteur** : Monsieur le Conseiller Berthilier

**Président** : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 5 juin 2018

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 27 juin 2018

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mmes Brugnera, Burrecand, MM. Butin, Cachard, Casola, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Fenech, Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guiland, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havar, Mme Hobert, MM. Hugué, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mme Lecerf, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mmes Servien, Tifra, MM. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vial, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : M. Barral (pouvoir à Mme Bouzerda), Mme Berra (pouvoir à Mme Crespy), M. Buffet (pouvoir à Mme Pouzergue), Mme Burillon (pouvoir à M. Da Passano), MM. Collomb (pouvoir à M. Kimelfeld), Genin (pouvoir à Mme Pietka), Mme Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), M. Jeandin (pouvoir à Mme Vullien), Mme Leclerc (pouvoir à M. Vincendet), MM. Moretton (pouvoir à M. Suchet), Piegay (pouvoir à M. Germain), Mme Runel (pouvoir à M. Coulon), M. Sturla (pouvoir à M. Lebuhotel).

Absents non excusés : MM. Aggoun, Boudot, Passi.

**Conseil du 25 juin 2018****Délibération n° 2018-2861**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Projet urbain partenarial (PUP) Liberté Faÿs - Conventions de PUP avec les sociétés SCI Villeurbanne Liberté et Kaufman et Broad - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 31 mai 2018, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération Liberté Faÿs fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2015-2020, votée par délibération du Conseil de la Métropole de Lyon n° 2015-0475 le 6 juillet 2015.

**I - Le périmètre élargi Liberté Faÿs**

Par délibération du Conseil n° 2017-2033 du 11 septembre 2017, la Métropole a voté l'instauration d'un périmètre élargi de PUP sur le secteur Liberté Faÿs, concomitamment à la signature d'une convention de PUP avec la société HPL Faÿs.

Le périmètre élargi porte sur un programme de construction prévisionnel d'environ 450 logements et sur une programmation de petits commerces en pied d'immeuble le long de la rue Pierre Baratin. Ces projets génèrent le programme prévisionnel d'équipements publics (PEP) suivant :

- en infrastructures : requalification des voiries existantes sur le pourtour de l'opération :

- . aménagement des abords de l'espace public côté rue Pierre Baratin,
- . requalification légère de la rue bourgchanin et des réseaux associés pour assurer une desserte satisfaisante des nouvelles constructions,
- . requalification légère de la rue Frédéric Faÿs et des réseaux associés pour assurer une desserte satisfaisante des nouvelles constructions,
- . requalification lourde et élargissement pour partie (ER) de l'impasse Frédéric Faÿs et des réseaux associés pour assurer une desserte satisfaisante des nouvelles constructions,
- . requalification lourde de la rue de la Liberté et des réseaux associés pour assurer une desserte satisfaisante des nouvelles constructions,
- . requalification de la rue de l'Égalité et des réseaux associés pour assurer une desserte satisfaisante des nouvelles constructions,

Les aménagements de voirie s'accompagnent des travaux d'éclairage public et d'espaces verts de la compétence de la Ville de Villeurbanne, ainsi que des travaux d'extension de réseaux électriques de la compétence d'Enedis ;

- en superstructures : 4,29 classes.

Le coût global du PEP, avant les études d'avant-projet s'élève à 5 690 102 €HT, soit 6 828 123 €TTC hors réseaux Enedis.

Les opérateurs qui s'implantent dans ce périmètre doivent également financer 80 % de la part supportée par la Ville de Villeurbanne (60 %) des études et de la réalisation de l'extension du réseau électrique par Enedis. Ces montants seront fixés par Enedis.

## II - Convention de PUP avec la SCI Villeurbanne Liberté

La SCI Villeurbanne Liberté est titulaire d'une promesse de vente portant sur un tènement de 6 915 m<sup>2</sup> environ, situé entre les rues Baratin, de la Liberté et impasse Bourgchanin de la Ville de Villeurbanne.

Sur ce tènement, la SCI Villeurbanne Liberté projette de réaliser un ensemble immobilier de 10 171 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) pour 156 logements environ, dont 271 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble le long de la rue Baratin avec :

- 16,7 % de logements sociaux, soit 1 649 m<sup>2</sup> environ,
- 83,3 %, soit 8 251 m<sup>2</sup> environ, de logements en accession libre, dont 70 % environ destinés prévisionnellement à des acquéreurs occupants bénéficiant de la TVA à 5,5 %.

Le projet porté par la SCI Villeurbanne Liberté prend en compte les orientations et les objectifs poursuivis par la Métropole et la Ville de Villeurbanne, pour le développement urbain de ce secteur et il est compatible avec le plan local d'urbanisme (PLU) actuel et en cours de révision.

Le projet implique la réalisation d'équipements publics que la Métropole et la Ville de Villeurbanne ont décidé de programmer, avec une fraction du coût de ces équipements répondant aux besoins de l'opération qui donnera lieu à une participation dans le cadre d'une convention de PUP, en application des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme.

Les aménagements de voirie s'accompagneront des travaux d'éclairage public de la compétence de la Ville de Villeurbanne, ainsi que des travaux d'extension de réseaux électriques de la compétence d'Enedis. Les travaux, feront l'objet de 2 maîtrises d'ouvrage distinctes ; pour la Ville de Villeurbanne celle des éclairages et pour la Métropole celle des travaux de voirie.

L'aménagement des espaces publics devra répondre aux préoccupations de la Métropole en matière de développement durable.

Par cette 2<sup>ème</sup> convention de PUP du périmètre élargi, la SCI Villeurbanne Liberté apportera une participation financière au titre des études et des travaux, correspondant aux besoins induits par le programme de constructions, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 30 % de participation au coût de 117 000 €HT, soit 35 100 €HT pour l'aménagement du retrait sur espace public rue Baratin,
- 25 % de participation au coût de 59 820 €HT, soit 14 955 €HT pour la requalification de la rue Bourgchanin,
- 38 % de participation au coût de 350 144 €HT, soit 133 055 €HT pour la requalification de la rue de la Liberté située au nord du projet,
- 11,5 % de participation au coût de 183 029 €HT, soit 21 048 €HT correspondant aux frais de maîtrise d'œuvre,
- 1,37 classe correspondant aux besoins générés par l'opération.

Montants de la participation financière de la SCI Villeurbanne liberté	
infrastructures	204 158 €
superstructures	917 900 €
<b>Total</b>	<b>1 122 058 €</b>

80 % de la quote-part TTC financée par la Ville de Villeurbanne pour les réseaux Enedis, soit une participation de 9 072 €TTC, seront directement reversés à la Ville de Villeurbanne.

Les constructions réalisées dans le cadre de la convention de PUP seront exonérées de la part communale/intercommunale de la taxe d'aménagement (TA), pendant 10 ans, à compter de sa date d'entrée en vigueur.

### III - Convention de PUP avec la société Kaufman & Broad

La société Kaufman & Broad est titulaire d'une promesse de vente portant sur un tènement de 3 434 m<sup>2</sup> environ, situé entre les rues Frédéric Faÿs et l'impasse Frédéric Faÿs, de la Ville de Villeurbanne.

Sur ce tènement, la société Kaufman & Broad projette de réaliser un ensemble immobilier de 4 969 m<sup>2</sup> SDP, pour 74 logements, dont :

- 20% de logements sociaux, soit 994 m<sup>2</sup> environ,
- 10% de logements en prêt social location-accession (PSLA), soit 497 m<sup>2</sup> environ,
- 70% de logements en accession libre, soit 3 478 m<sup>2</sup> environ.

Le projet porté par la société Kaufman & Broad prend en compte les orientations et les objectifs poursuivis par la Métropole et la Ville de Villeurbanne pour le développement urbain de ce secteur et il est compatible avec le PLU actuel.

Le projet implique la réalisation d'équipements publics que la Métropole et la Ville de Villeurbanne ont décidé de programmer avec une fraction du coût de ces équipements répondant aux besoins de l'opération qui donnera lieu à une participation dans le cadre d'une convention de PUP, en application des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme.

Les aménagements de voirie s'accompagneront des travaux d'éclairage public de la compétence de la Ville de Villeurbanne, ainsi que des travaux d'extension de réseaux électriques de la compétence d'Enedis. Les travaux, feront l'objet de 2 maîtrises d'ouvrage distinctes ; pour la Ville de Villeurbanne celle des éclairages et pour la Métropole celle des travaux de voirie.

L'aménagement des espaces publics devra répondre aux préoccupations de la Métropole, en matière de développement durable.

Par cette 3<sup>ème</sup> convention de PUP du périmètre élargi, la société Kaufman & Broad apportera une participation financière au titre des études et des travaux, correspondant aux besoins induits par le programme de constructions, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 20 % de participation au coût de 114 506 €HT, soit 22 901 €HT pour la requalification de la rue Frédéric Faÿs,
- 25 % de participation au coût de 748 776 €HT, soit 187 194 €HT pour la requalification de l'impasse Frédéric Faÿs,
- 13,2 % de participation au coût de 183 029 €HT, soit 24 160 €HT correspondant aux frais de maîtrise d'œuvre,
- 25 % de participation au coût de 18 067 €HT, soit 4 517 €HT pour l'acquisition du foncier de l'emplacement réservé nécessaire à la requalification de l'impasse Frédéric Faÿs,
- 0,71 classe correspondant aux besoins générés par l'opération.

Les montants relevant de la participation financière de Kaufman & Broad se répartissent comme suit :

Montants des participations (en €HT)	
infrastructures	238 772 €
superstructures	475 700 €
<b>Total</b>	<b>714 472 €</b>

80 % de la quote-part TTC financée par la Ville de Villeurbanne pour les réseaux Enedis, soit une participation de 9 600 €, seront directement reversés à la Ville de Villeurbanne.

Les constructions réalisées dans le cadre de la convention de PUP seront exonérées de la part communale/intercommunale de la TA, pendant 10 ans, à compter de sa date d'entrée en vigueur.

#### IV - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

Par délibération du Conseil n° 2017-2033 du 11 septembre 2017, la Métropole a voté une individualisation partielle d'autorisation de programme pour un montant de :

- 515 557 € TTC en dépenses, correspondant au coût des études et de la maîtrise d'œuvre, à la réalisation d'une 1<sup>ère</sup> phase de travaux et au montant de la participation constructeur perçue par la Métropole et reversée à la Ville de Villeurbanne,

- 270 057 € en recettes, correspondant à la participation financière de la société HLP Faÿs perçue au titre des infrastructures (études, travaux) réalisées par la Métropole, ainsi que la participation perçue par la Ville de Villeurbanne au titre de l'éclairage public et au titre des superstructures (études, travaux).

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

- 1 829 025 € TTC en dépenses, correspondant à la réalisation d'une 1<sup>ère</sup> phase de travaux et au montant de la participation constructeur perçue par la Métropole et reversée à la Ville de Villeurbanne au titre des équipements publics d'infrastructure (éclairage public) et de superstructure (groupe scolaire),

- 1 454 969 € en recettes, correspondant à la participation financière HT de la SCI Villeurbanne Liberté et de la société Kaufman & Broad perçue au titre des d'infrastructures (études, travaux) réalisées par la Métropole, ainsi que la participation perçue par la Ville de Villeurbanne, au titre de l'éclairage public et au titre des superstructures (études, travaux) ;

Vu ledit dossier ;

Oùï 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 Villeurbanne et la SCI Villeurbanne Liberté, pour la réalisation d'un programme de 156 logements pour 10 171 m<sup>2</sup> de SDP environ, situé entre les rues Baratin, de la Liberté et impasse Bourghanin de la Ville de Villeurbanne,

b) - la convention de PUP à passer entre la Métropole, la Ville de Villeurbanne et la société Kaufman & Broad, pour la réalisation d'un programme de 74 logements pour 4 805 m<sup>2</sup> de SDP environ, situé entre la rue Frédéric Faÿs et l'impasse Frédéric Faÿs de la Ville de Villeurbanne.

2° - **Autorise** monsieur le Président à signer lesdites conventions.

3° - **Décide** l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains pour un montant total de 1 829 025 € en dépenses et de 1 454 969 € en recettes, répartis comme suit :

- à la charge du budget principal pour un montant de 1 316 525 € TTC en dépenses et de 1 454 969 € en recettes, sur l'opération n° OP06O5417, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

. 167 386 € en dépenses et 246 105 € en recettes en 2018,

. 560 278 € en dépenses et 304 913 € en recettes en 2019,

. 588 861 € en dépenses et 903 951 € en recettes en 2020.

- à la charge du budget annexe de l'assainissement pour un montant de 512 500 € HT en dépenses en 2019, sur l'opération n° 2P06O5417.

Le montant total de l'individualisation de programme est donc porté à 2 344 582 € en dépenses et 1 725 026 € en recettes.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 27 juin 2018.**