



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **21 mars 2016**

Délibération n° 2016-1133

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Projet urbain partenarial (PUP) Gervais-Bussière - Conventions de PUP avec 2 promoteurs immobiliers - Programme des équipements publics (PEP) - Instauration d'un périmètre élargi de participation - Individualisation partielle d'autorisation de programme**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Llung

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : mardi 1er mars 2016

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 23 mars 2016

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Mme Geoffroy, MM. Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Farih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mmes Piantoni, Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, M. Bérat, Mme Berra, MM. Blache, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Chabrier, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mme de Lavernée, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mme Fautra, MM. Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliot, Gandolfi, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Gouverneyre, Grivel, Guillard, Guimet, Hamelin, Hémon, Mme Iehl, M. Jacques, Mme Jannot, MM. Jeandin, Lavache, Mme Laval, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, MM. Millet, Moretton, Moroge, Odo, Mmes Panassier, Peillon, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mme Pietka, M. Pillon, Mme Poulain, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roche, Roustan, Mmes Runel, Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhrlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Veron, Vial, Vincendet.

Absents excusés : Mme Guillemot (pouvoir à M. Kimelfeld), MM. Aggoun, Blachier (pouvoir à Mme Peillon), Casola, Mme de Malliard (pouvoir à M. Charmot), MM. Fenech (pouvoir à M. Blache), Havard (pouvoir à M. Guillard), Mme Hobert (pouvoir à Mme Piantoni), M. Kabalo (pouvoir à M. Chabrier), Mmes Millet, Nachury (pouvoir à Mme Balas), Perrin-Gilbert (pouvoir à M. Gachet), Pouzergue (pouvoir à M. Buffet), M. Sannino (pouvoir à Mme Runel).

Conseil du 21 mars 2016**Délibération n° 2016-1133**

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

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Projet urbain partenarial (PUP) Gervais-Bussière - Conventions de PUP avec 2 promoteurs immobiliers - Programme des équipements publics (PEP) - Instauration d'un périmètre élargi de participation - Individualisation partielle d'autorisation de programme**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 février 2016, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Les sociétés Kaufman & Broad, d'une part, et Vinci de l'autre, ont négocié dès 2010 des compromis de vente sur un ensemble de terrains d'une superficie totale de 14 215 mètres carrés.

La Ville de Villeurbanne est pour sa part propriétaire de plusieurs parcelles contiguës à celles des promoteurs.

Ces terrains se situent à proximité de la place Wilson et des Charpennes, sur un site d'anciennes activités artisanales, enclavé à l'intérieur d'un îlot délimité par les rues Gervais-Bussière à l'ouest, Francis de Pressensé au sud, Descartes à l'est et Alexis Peroncel au nord.

Le projet d'aménagement doit permettre le désenclavement et la construction des parcelles situées en cœur d'îlot.

Le programme de construction et le plan de composition d'ensemble conçus par le cabinet Dumétier auquel les études ont été confiées par les promoteurs, répondent aux objectifs suivants :

- permettre un renouvellement urbain du cœur de l'îlot, en cohérence avec son environnement,
- désenclaver l'îlot par la réalisation d'infrastructures de voirie,
- produire une offre de logements en mixité de produits, adaptés à tous les niveaux de revenus des ménages,
- garantir la qualité de l'architecture et des espaces extérieurs,
- promouvoir un habitat durable.

Pour concevoir ce projet, le Cabinet Dumétier s'est appuyé sur les 2 référentiels : ville et quartiers durables et habitat durable, produits par la Communauté urbaine de Lyon.

Ce projet implique la réalisation des équipements publics que les collectivités ont accepté de programmer au vu de la qualité urbaine du projet et de la prise en charge de la fraction du coût de ces équipements répondant aux besoins de l'opération donnant lieu à une participation dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial, en application des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme.

Chacun des deux promoteurs acceptant la signature d'une convention de projet urbain partenarial (PUP), en vue de la réalisation du projet global ci-dessous décrit, la Métropole de Lyon a décidé d'instituer un périmètre de participation conformément à l'article L 332-11-3 II du code de l'urbanisme correspondant aux deux projets de construction énoncés ci-dessus et de signer une convention de PUP avec chacun d'eux.

Les conventions de PUP fixent au vu du programme de construction :

- le périmètre de l'opération,
- le programme des équipements publics (PEP) à réaliser par la Métropole, la Ville de Villeurbanne et Electricité réseau distribution France (ERDF), au vu du planning prévisionnel et des conditions de réalisation du programme de construction, ainsi que le planning prévisionnel et le coût de réalisation des équipements publics,
- le niveau des participations mis à la charge des sociétés Vinci Immobilier résidentiel, Kaufmann & Broad pour la réalisation des équipements publics, ainsi que leurs modalités de versement, et les modalités de la cession par les promoteurs à la Métropole, des emprises des futurs équipements publics.

Le programme des constructions prévoit une surface de plancher (SDP) prévisionnelle de 11 962 mètres carrés, soit 206 logements, répartis en 4 îlots séparés par les futurs voies ou espaces publics.

La répartition de cette surface s'effectue comme suit :

- Vinci : 6 674 mètres carrés de SDP, soit 120 logements,
- Kaufman & Broad : 5 288 mètres carrés de SDP, soit 86 logements.

La morphologie des bâtiments varie de R+1 à R+4.

Afin d'assurer la mixité des produits logements, chaque permis de construire devra intégrer une proportion de 25 % de logement locatif social.

En outre et dans le même objectif, les promoteurs s'engagent à affecter au minimum 10 % de la SDP totale du projet, à du logement abordable (en application de la délibération du Conseil de la Communauté urbaine de Lyon du 27 mai 2013).

Le programme des équipements publics (PEP) induits par l'opération est le suivant :

- équipements publics d'infrastructures, réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole :
 - . la création d'une voie nouvelle de maillage, est-ouest entre la rue Bussière et la rue Descartes, suivant un principe de zone 30 et de voie partagée,
 - . le prolongement et la requalification de l'impasse Métral pour permettre un bouclage sur la nouvelle voie,
- équipements publics d'infrastructures, réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Villeurbanne :
 - . la création d'une allée piétonne et d'une placette,
 - . la création de jardins partagés au nord de l'allée piétonne.

Au regard du plan local d'urbanisme (PLU), le site est concerné par plusieurs emplacements réservés ER 105 et ER 155 pour les voiries, ER 15 pour l'allée piétonne et ER 93 pour les jardins.

La création de nouveaux espaces publics, s'accompagnera des travaux d'éclairage public dont la conception et la réalisation relèvent de la compétence de la Ville de Villeurbanne, ainsi que des travaux d'extension de réseaux électriques dont la conception et la réalisation relèvent de la compétence d'ERDF.

Les équipements d'infrastructures de compétence municipale, pourraient être réalisés par la Métropole pour le compte de la Ville, dans le cadre d'une convention de maîtrise d'ouvrage unique (CMOU), à convenir avec la Ville.

Le PEP n'intègre pas d'équipements de superstructures.

En considération des projets portés par les 2 promoteurs ci-dessus décrits et leur volonté d'en engager la réalisation prochaine, la Métropole et la Ville de Villeurbanne ont accepté de programmer la réalisation des équipements publics décrits ci-dessus, et induits par les opérations immobilières.

Le calendrier prévisionnel de réalisation des équipements publics sous la maîtrise d'ouvrage Métropole de Lyon est le suivant :

- approbation de la convention de PUP et vote d'une API par le Conseil métropolitain : 21 mars 2016,
- consultation de maîtrise d'œuvre : mai 2016,
- désignation du maître d'œuvre : octobre 2016,
- début des travaux : mi 2018.

Le montant estimatif du PEP, établi sur la base de ratios, s'élève à 1 925 000 € HT, soit 2 310 000 € TTC. Il comprend le coût des infrastructures et des emprises foncières pour les réaliser.

Infrastructures

Le coût global prévisionnel des infrastructures s'élève à 1 490 300 € HT, soit 1 788 360 € TTC. Ce coût intègre les coûts d'études et de maîtrise d'œuvre (MOE), les travaux de voiries et réseaux divers (VRD) des voies nouvelles dont la réalisation des réseaux d'assainissement, d'eau potable et de gestion des eaux pluviales de voiries, de l'allée piétonne et de la placette, l'éclairage public, mais pas l'extension du réseau ERDF.

Acquisitions foncières

Pour réaliser les infrastructures, la Métropole de Lyon et la Ville devront acquérir les emprises foncières correspondant aux emplacements réservés. Les sociétés Vinci et Kaufmann & Broad, s'engagent au travers du PUP à rétrocéder à la Métropole de Lyon et à la Ville de Villeurbanne, selon les compétences et domanialités futures de chacune, les terrains d'assiette des futures voiries et espaces publics, libérés et dépollués. Le coût du foncier est évalué à 434 700 € HT, soit 521 640 € TTC.

L'estimation du foncier d'emprises des futures voies, placette et allée piétonne a été établie sur la base de 75 € par mètre carré.

Le foncier nécessaire à la réalisation des jardins est estimé par la Ville de Villeurbanne à 181 000 € HT, soit 217 200 € TTC.

Bilan opérationnel PUP élargi	Dépenses		Recettes			
	en € HT	en € TTC	Participa- tion Vinci non assujetti à TVA	Participa- tion Kaufmann & Broad non assujetti à TVA	Charge nette Métropole en € TTC	Charge nette Ville de Villeur- banne en € TTC
Infrastructures (travaux, études, MOE), sous maîtrise d'ouvrage (MO) de la Métropole, de la Ville et d'ERDF	1 490 300	1 788 360	649 959	514 981	456 160	167 260
<i>aménagement voiries</i>	1 140 400	1 368 480	509 014	403 306	456 160	
<i>aménagement placette, allée, jardins</i>	219 900	263 880	82 920	65 700		115 260
<i>éclairage public</i>	130 000	156 000	58 025	45 975		52 000
<i>extension réseau ERDF</i>	NC	NC	NC	NC	0	NC
Foncier	434 700	521 640	128 386	101 724	82 080	209 450
<i>Terrains d'assiette des futures voiries, allée, placette</i>	253 700	304 440	113 328	89 722	82 080	19 400
<i>Terrains d'assiette des jardins</i>	181 000	217 200	15 148	12 002		190 050
Total	1 925 000	2 310 000	778 345	616 705	538 240	376 710

Participation des 2 sociétés immobilières au PEP

Les équipements répondant en partie aux besoins induits par le programme de constructions, les sociétés Vinci et Kaufmann & Broad, financent une partie du coût HT (maîtrise d'œuvre (MOE), foncier, travaux) des équipements publics, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 80 % du coût prévisionnel de la voie nouvelle est-ouest (voie et réseaux dont éclairage public),
- 80 % du coût prévisionnel de l'impasse Métral,
- 80 % du coût prévisionnel de l'allée piétonne et de la placette,
- 15 % des jardins partagés,
- 80 % de la quote-part due par la Ville de Villeurbanne pour l'extension du réseau ERDF,

soit un montant forfaitaire de participations à répartir entre les 2 promoteurs de 1 395 000 € (hors extension du réseau ERDF en sus), correspondant à un montant de :

- 318 € par mètre carré d'espace public (hors jardin),
- 117 € par mètre carré de SDP, foncier compris (hors ERDF).

Ces participations ne sont pas assujetties à la TVA.

Participation de la société Vinci :

La surface de plancher (SDP) à réaliser par la société Vinci représentant 55,8 % des SDP à réaliser par les 2 promoteurs, dans le périmètre du PUP élargi (soit 6 674 mètres carrés sur 11 962 mètres carrés), la participation forfaitaire de Vinci s'établit à 778 345 € dont 600 604 € pour la Métropole de Lyon.

Participation de la société Kaufmann & Broad :

La SDP à réaliser par la société Kaufmann & Broad représentant 44,2 % des SDP à réaliser par les 2 promoteurs, dans le périmètre du PUP élargi (soit 5 288 mètres carrés sur 11 962 mètres carrés), la participation de Kaufmann & Broad s'établit à 616 705 € dont 475 876 € pour la Métropole de Lyon.

Modalités de versement des participations

L'échéancier de versement des participations par les promoteurs immobiliers, 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 :

- 10 %, 3 mois après la signature de la convention de PUP par la Métropole,
- 30 % dans un délai de 3 mois suivant la purge des délais de recours et de retrait du permis de construire valant division,
- 30 % 3 mois après le second versement,
- le solde, soit 30 %, 12 mois après la signature de l'acte authentique de vente par les sociétés Vinci et Kaufman & Broad à la Métropole, des assiettes foncières nécessaires à la réalisation des 2 voiries.

La Métropole percevra l'ensemble des participations et reversera à la Ville de Villeurbanne la part due au titre de la réalisation des équipements publics relevant de la compétence de la commune, soit 318 570 €.

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

- 560 000 € en dépenses, correspondant au coût de la MOE, à des dépenses d'études et de maîtrise d'ouvrage et au reversement à la Ville de Villeurbanne de la part des participations promoteurs, soit 318 570 €,
- 1 395 050 € en recettes, correspondant à la totalité du montant des participations financières dues par les opérateurs immobiliers ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la convention de projet urbain partenarial (PUP) à passer entre la Métropole de Lyon, la Ville de Villeurbanne et la société Kaufmann & Broad pour la réalisation d'un programme de logements d'environ 5 288 mètres carrés de surface de plancher, situé dans l'îlot dit Gervais Bussière à Villeurbanne, et le montant de la participation forfaitaire de 616 705 € (nette de taxe et hors participation au financement de l'extension du réseau Electricité réseau distribution France (ERDF),

b) - la convention de PUP à passer entre la Métropole de Lyon, la Ville de Villeurbanne et la société Vinci immobilier, pour la réalisation d'un programme de logements d'environ 6 674 mètres carrés de surface de plancher, situé dans l'îlot dit Gervais Bussière à Villeurbanne et le montant de la participation forfaitaire de 778 345 € (nette de taxe et hors participation au financement de l'extension du réseau ERDF),

c) - le programme des équipements publics à réaliser par la Métropole de Lyon et la Ville de Villeurbanne, à l'intérieur du périmètre du PUP élargi.

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

3° - **Autorise** monsieur le Président à signer lesdites conventions.

4° - **Décide** l'individualisation partielle de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, pour un montant de 560 000 € en dépenses et de 1 395 050 € en recettes à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- pour les dépenses :

- . 34 000 € en 2016,
- . 526 000 € en 2017,

- pour les recettes :

- . 558 020 € en 2016,
- . 418 515 € en 2017,
- . 418 515 € en 2018,

sur l'opération n° 0P06O5052.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 23 mars 2016.