



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **26 avril 2021**

Décision n° **CP-2021-0505**

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Décines Charpieu

objet : Secteur du projet D-SIDE - Convention de projet urbain partenarial (PUP) avec la société EM2C et la Ville de Décines Charpieu dans un périmètre élargi de participation délibéré - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 9 avril 2021

Secrétaire élu : Monsieur Jérôme Bub

Affiché le : mardi 27 avril 2021

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

Commission permanente du 26 avril 2021**Décision n° CP-2021-0505**

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

commune (s) : Décines Charpieu

objet : **Secteur du projet D-SIDE - Convention de projet urbain partenarial (PUP) avec la société EM2C et la Ville de Décines Charpieu dans un périmètre élargi de participation délibéré - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme**

service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction maîtrise d'ouvrage urbaine

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 7 avril 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, 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.

I - Périmètre élargi de participations

L'opération Décines Charpieu - PUP de la Mutualité fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021-2026 votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'un développement urbain élargi, dit secteur D-SIDE (ex "Multipôle de Décines Charpieu").

Ce secteur 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, la ligne du tramway T3 au sud, et à l'est par un secteur pavillonnaire desservi par la rue Galilée. Historiquement, ce site a accueilli différentes activités industrielles : la Société lyonnaise de soies artificielles et le centre Archémis de R&D pharmaceutique. En 2010, ce site a été acquis par la Mutualité Française, afin d'y construire un nouveau centre hospitalier qui, finalement, a été édifié dans une autre commune.

Sur ce périmètre élargi, d'environ 10 000 m², plusieurs projets portés par des opérateurs immobiliers privés sont identifiés. 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 de Lyon et la Ville de Décines Charpieu ont accepté de programmer la réalisation des équipements permettant la mise en œuvre du projet.

Conformément à l'article L 332-11-3 II du code de l'urbanisme, la Métropole, par délibération du Conseil n° 2017-1848 du 6 mars 2017, a instauré un périmètre élargi de participations pour financer le programme prévisionnel des équipements publics.

Au sein de ce périmètre élargi, un projet d'aménagement prévoit un développement urbain fondé sur 2 grands volets :

- un volet économique avec "un parc d'activités urbain" qui renforcera l'accueil pour les entreprises, avec une programmation mixte comprenant 50 % d'activités industrielles et laboratoires et 50 % de locaux tertiaires,
- un volet mixte d'habitat (logement intergénérationnel, logement libre ou spécifique).

Ce secteur fait l'objet de mutations importantes et les équipements publics à réaliser bénéficieront à d'autres opérations de construction. Comme l'indique la délibération du Conseil n° 2017-1848 du 6 mars 2017, le coût du programme des équipements publics (PEP) élargi estimé à 6 700 000 € sera réparti entre les différents constructeurs ou aménageurs développant des opérations sur ce même périmètre, chacun au prorata des besoins générés par son opération.

À ce titre, il est prévu la signature de plusieurs conventions de projet urbain partenarial (PUP).

II - Conventions de PUP préalablement délibérées dans le périmètre élargi de participations

Après avoir conduit une concertation préalable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement, au sens des articles L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, la délibération du Conseil n° 2017-1848 du 6 mars 2017, instaurant le périmètre élargi de participations la Métropole, a également approuvé la première convention de PUP à signer entre la Métropole, la Ville de Décines Charpieu et la société EM2C.

La convention a été signée par les parties à la date du 22 mars 2017.

Cette convention prévoit le financement par la société EM2C, de la part des équipements à réaliser par la Métropole et la Ville de Décines Charpieu, pour répondre aux besoins en équipements publics générés par un programme immobilier d'environ 54 600 m² de surface de plancher (SDP), composé d'une résidence intergénérationnelle de 7 400 m² de SDP, ainsi que le développement d'un parc d'activités de 47 200 m² de SDP maximum répartie en 50 % bureaux (et assimilés) et 50 % activités (et assimilés).

Les participations mises à la charge de la société EM2C par cette première convention s'élèvent à 2 010 217 €. Par ailleurs, une convention de maîtrise d'ouvrage unique (CMOU) a été conclue avec la Ville de Décines Charpieu pour la réalisation des espaces publics. À ce titre, la Ville de Décines Charpieu finance la création des éclairages publics à hauteur de 140 460 €HT.

Deux délibérations ont permis de voter des autorisations de programme (AP) afin de financer les dépenses liées à cette première convention de PUP.

Une première délibération du Conseil n° 2017-1848 du 6 mars 2017 a permis de voter une AP partielle au budget principal d'un montant total de 1 240 962 €, répartis comme suit :

- 196 082 € TTC en dépenses, correspondant aux études de maîtrise d'œuvre,
- 997 380 € TTC en dépenses, correspondant au foncier des infrastructures,
- 47 500 € net de taxe correspondant au reversement à la Ville de Décines Charpieu de participation due par le promoteur au titre de sa participation aux travaux de superstructures.

Une seconde délibération du Conseil n° 2018-2590 du 22 janvier 2018 a permis de voter une AP complémentaire au budget principal d'un montant total de 3 098 805 €, répartis comme suit :

- 3 000 000 € TTC en dépenses, correspondant aux travaux d'infrastructures sur le budget principal, le budget annexe de l'eau et le budget annexe de l'assainissement, et d'éclairage public,
- 98 805 € TTC en dépenses, correspondant au montant à reverser à la Ville de Décines Charpieu au titre de l'éclairage public (participation promoteur).

La présente décision propose d'effectuer une ventilation d'une partie de l'AP votée au budget principal vers les budgets annexes eau et assainissement :

- 80 000 € HT pour le budget annexe des eaux,
- 136 000 € HT pour le budget annexe de l'assainissement.

III - Convention de PUP avec la société EM2C

La présente décision propose de délibérer une nouvelle convention de PUP au sein du périmètre élargi de PUP.

1° - Projet immobilier objet de la convention de PUP à approuver

La société EM2C est également titulaire d'un compromis de vente avec la société civile immobilière (SCI) de l'Union, du 30 octobre 2020, d'un tènement de 6 295 m², situé entre les rues Copernic, Jean-Jaurès, Wilson de la Ville de Décines Charpieu et la ligne de tramway T3.

La société EM2C projette de réaliser un ensemble immobilier d'environ 6 500 m² maximum à destination d'hébergement et/ou d'équipements d'intérêts collectifs, dont :

- 60 %, soit environ 4 000 m² pour une plateforme d'hébergement et de services destinée à APF France Handicap,
- 40 %, soit environ 2 500 m² pour une résidence sénior.

2° - Modalités de calcul des participations

En considérant l'intérêt du projet immobilier et l'engagement par la Société EM2C 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 Décines Charpieu et la société EM2C ont décidé de signer la présente 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 sera signataire en qualité de bénéficiaire des participations destinées à financer des équipements communaux et la part communale des raccordements électriques.

La société EM2C 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 proportionnalité suivantes : 80 % du coût prévisionnel HT pour la réalisation de la reprise et du prolongement de la rue Copernic, le montant total de participation prévue dans le cadre du périmètre élargi représentant 80 % du coût de cet équipement, soit un montant de 468 664 €.

Suivant les règles de proportionnalité énoncées ci-dessus, la société EM2C versera les participations suivantes :

- 150 120 € au titre du foncier,
- 21 426 € au titre des études,
- 297 118 € au titre des travaux.

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures à verser par la société EM2C, à la Métropole, s'élève à 468 664 € (non assujetti à TVA).

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

3° - Modalités de versement des participations

L'échéancier de versement des participations par la société EM2C pour cette convention, 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 :

- 5 %, un mois après la signature de la convention de PUP par la Métropole,
- 25 % au démarrage des travaux du premier permis de construire (PC) par la société EM2C,
- 30 % 18 mois après la déclaration réglementaire d'ouverture des travaux,
- le solde, soit 40 % à l'obtention par la société EM2C du second PC à caractère définitif.

La Métropole percevra l'ensemble des participations et reversera à la Ville de Décines Charpieu et/ou au Syndicat de gestion des énergies de la région lyonnaise (SIGERLY) la part due au titre de la réalisation des équipements publics relevant de la compétence de la Commune et/ou du SIGERLY, soit 6 703 €.

4° - Individualisation d'une autorisation de programme en dépenses et recettes

Les dépenses relatives à cette nouvelle convention de PUP sont partiellement prises en compte par les AP déjà votées, à hauteur de 477 814 €.

Il est proposé à la Commission permanente d'individualiser une autorisation complémentaire de programme complémentaire pour un montant de :

- 225 180 € TTC en dépenses correspondant aux acquisitions foncières nécessaires pour cette convention,
- 468 664 € en recettes, correspondant à la totalité du montant des participations financières dues par la société EM2C pour cette convention ;

Vu ledit dossier ;

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

DECIDE

1° - Approuve la convention de PUP à signer entre la Métropole, la Ville de Décines Charpieu et la société EM2C pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ 6 500 m² de SDP situé sur le secteur de projet D-SIDE à Décines Charpieu.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ladite convention et l'ensemble des actes nécessaires à son exécution.

3° - Décide l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains pour un montant total de 225 180 € TTC en dépenses et de 468 664 € en recettes à la charge du budget principal selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 225 180 € en dépenses et 23 433 € en recettes en 2021,
- 117 166 € en recettes en 2022,
- 140 599 € en recettes en 2023,
- 187 466 € en recettes en 2024,

sur l'opération n° 0P06O5313.

4° - Approuve la nouvelle ventilation budgétaire de l'autorisation de programme P06 - Aménagements urbains individualisée le 22 janvier 2018 sur l'opération n° 0P09O5313 :

- 2 882 805 € TTC pour le budget principal - opération n° 0P06O5313,
- 80 000 € HT pour le budget annexe des eaux - opération n° 1P06O5313,
- 136 000 € HT pour le budget annexe de l'assainissement - opération n° 2P06O5313.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 27 avril 2021.