



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

Conseil du **13 mai 2019**

Délibération n° 2019-3518

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Ilot Lafontaine-Aynard - Projet urbain partenarial (PUP) - Convention de PUP avec la société Cogedim - Programme des équipements publics (PEP) - Individualisation totale 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 Llung

**Président** : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mardi 23 avril 2019

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 15 mai 2019

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, Mme Frier, 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, MM. Artigny, Augoyard, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mme Burrucand, MM. Cachard, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Collomb, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinez, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, MM. Huguet, Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mme Lecerf, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, M. Piegay, Mmes Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vial, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : M. Barral (pouvoir à Mme Bouzerda), Mmes Cardona (pouvoir à M. Vergiat), Berra (pouvoir à M. Guillard), Burillon (pouvoir à M. Da Passano), MM. Butin (pouvoir à Mme David), Casola (pouvoir à M. Boudot), Genin (pouvoir à Mme Pietka), Mmes Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), Leclerc (pouvoir à M. Vincendet), Servien (pouvoir à M. Crimier), M. Sturla (pouvoir à M. Lebuhotel).

Absents non excusés : MM. Aggoun, Passi.

**Conseil du 13 mai 2019****Délibération n° 2019-3518**

commission principale :	urbanisme, habitat, logement et politique de la ville
commune (s) :	Villeurbanne
objet :	<b>Ilot Lafontaine-Aynard - Projet urbain partenarial (PUP) - Convention de PUP avec la société Cogedim - Programme des équipements publics (PEP) - Individualisation totale d'autorisation de programme</b>
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 16 avril 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération îlot Lafontaine-Aynard à Villeurbanne fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2015-2020 votée par le Conseil de la Métropole le 6 juillet 2015.

**I - Contexte**

La société Cogedim est propriétaire d'un tènement de 6 284,85 m<sup>2</sup> situé entre le quartier Gratte-Ciel et le quartier des Maisons Neuves à Villeurbanne. Ce foncier, actuellement occupé par un entrepôt, est bordé par la rue Lafontaine au nord, la rue Édouard Aynard à l'ouest, la rue Richelieu à l'est, et la rue Frédéric Passy au sud.

La société Cogedim souhaite développer une opération immobilière mixte de 147 logements correspondant à environ 10 084 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et 4 320 m<sup>2</sup> de SDP activités.

Ce projet prendra en compte les orientations et les objectifs poursuivis par la Métropole et la ville de Villeurbanne pour le développement urbain du quartier à Villeurbanne, du prochain plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H).

Ce projet implique la réalisation par la Métropole et la Ville de Villeurbanne d'une requalification des rues délimitant le périmètre de l'opération ainsi que la réalisation de classes supplémentaires. Ces équipements étant réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, la Métropole, la société Cogedim et la Ville de Villeurbanne ont décidé de conclure une convention de PUP. Conformément aux articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme, la Ville de Villeurbanne sera signataire en qualité de bénéficiaire des participations destinées à financer l'éclairage public, les classes supplémentaires et l'extension du réseau électrique.

La convention de PUP à passer entre la Métropole, la Ville de Villeurbanne et la société Cogedim fixe, au vu du programme de constructions projeté, le périmètre de l'opération, le PEP à réaliser en régie par la Métropole, la Ville de Villeurbanne et Enedis, le niveau des participations mis à la charge de la société Cogedim pour la réalisation des équipements publics, ainsi que les modalités et délais de versement.

**II - Programme des constructions**

Le programme des constructions correspond à un ensemble immobilier mixte de 14 404 m<sup>2</sup> de SDP, répartis de la manière suivante :

- 70 %, soit 10 084 m<sup>2</sup> de logements (147 logements) dont :
  - . 30 %, soit 3 000 m<sup>2</sup> de logements locatifs sociaux de type prêt locatif à usage social (PLUS), prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), prêt locatif social (PLS),
  - . 10 %, soit 1 000 m<sup>2</sup> de logements en accession sociale type prêt social location accession (PSLA),
  - . 60 % de logements en accession libre,

- 30 %, soit 4 320 m<sup>2</sup> d'activités économiques, dont :
  - . 2 605 m<sup>2</sup> d'activités en RDC,
  - . 1 715 m<sup>2</sup> de bureaux en R+1.

### **III - Programme des équipements publics (PEP)**

Le PEP comporte des équipements d'infrastructures et de superstructures.

La requalification des voiries existantes et du réseau d'assainissement associé sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole. Cet aménagement de voirie s'accompagnera des travaux d'éclairage public qui relève de la compétence de la Ville de Villeurbanne, ainsi que des travaux d'extension de réseaux électriques de la compétence d'Enedis.

Les équipements publics de superstructures seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Villeurbanne. Le projet de la société Cogedim génère 1,41 classes d'un groupe scolaire à construire comprenant 16 classes.

### **IV - Calendrier prévisionnel**

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

- lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre → début 2020,
- consultation des entreprises → fin 2020,
- début des travaux → mi 2021,
- livraison des espaces publics → fin 2021-2022.

### **V - Coût des équipements publics et participation de la société Cogedim**

Le coût global prévisionnel du PEP s'élève à 2 268 748 € HT, soit 2 722 498 € TTC (hors réseau Enedis), répartis comme suit :

- 1 324 048 € HT soit 1 588 858 € TTC pour l'infrastructure (études et travaux),
- 944 700 € HT soit 1 133 640 € TTC pour les superstructures (études et travaux).

La société Cogedim financera une partie du coût hors taxe du PEP (études, foncier et travaux) correspondant aux équipements publics nécessaires aux futurs habitants et usagers du programme de constructions, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 90 % de participation pour la requalification légère des rues Aynard, Richelieu et Lafontaine,
- 50 % de participation pour la requalification lourde de la rue Passy,
- 60 % de participation pour la reprise du réseau d'assainissement de la rue Aynard,
- 20 % de participation pour la reprise du réseau d'assainissement des rues Richelieu, Lafontaine et Passy,
- 90 % de participation pour les travaux d'éclairage public des rues Aynard, Richelieu, et Lafontaine,
- 50 % de participation pour les travaux d'éclairage public de la rue Passy,
- 90 % de participation correspondant au coût prévisionnel des études assistance maîtrise d'ouvrage (AMO), maîtrise d'œuvre (MOE) et coordination sécurité pour les rues Aynard, Richelieu et Lafontaine, et protection de la santé (CSPS),
- 50 % de participation correspondant au coût prévisionnel des études AMO, MOE, et CSPS pour la rue Passy,
- 1,41 classes correspondant aux besoins générés par l'opération.

Les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la convention de PUP seront exonérées de la part communale/intercommunale de la taxe d'aménagement (TA) et de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) pendant 10 ans à compter de sa date d'entrée en vigueur.

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

bilan opérationnel Villeurbanne PUP Lafontaine-Aynard	Dépenses		Recettes		
	Montant (en € HT)	Montant (en € TTC)	participations Cogedim	charge nette Ville de Villeurbanne	charge nette Métropole de Lyon
			Montant (en €)	Montant (en €)	Montant (en €)
infrastructures (travaux et études) sous maîtrise d'œuvre de la Métropole de Lyon, de la Ville de Villeurbanne	1 324 048	1 588 858	615 873	39 166	933 819
superstructures (travaux et études) sous maîtrise d'œuvre de la Ville de Villeurbanne	944 700	1 133 640	944 700	188 940	0
<b>Total</b>	<b>2 268 748</b>	<b>2 722 498</b>	<b>1 560 573</b>	<b>228 106</b>	<b>933 819</b>

## VI - Individualisation totale d'autorisation de programme

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

- 2 494 392 € en dépenses, correspondant au coût de réalisation des travaux d'infrastructure (études et travaux) à la charge de la Métropole (1 502 780 €), ainsi qu'au montant des participations perçues par la Métropole et devant être reversées à la Ville de Villeurbanne, au titre des travaux d'équipements publics qu'elle doit réaliser dans le cadre du PUP (991 612 €, non assujetti à TVA).

- 1 560 573 € en recettes, correspondant aux participations financières de la société Cogedim au titre des études, des travaux et du foncier, perçues pour le compte de la Ville de Villeurbanne et de la Métropole. Il est rappelé que la participation due par la société Cogedim au titre des travaux réalisés par Enedis, sera versée directement à la Ville de Villeurbanne une fois les travaux d'extension réalisés ;

Vu ledit dossier ;

Où 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 société Cogedim pour la réalisation d'un programme de logements d'environ 14 404 m<sup>2</sup> de SDP, situé sur la parcelle CO 0103 de la société Cogedim à Villeurbanne,

b) - le PEP de compétence métropolitaine.

2° - Autorise monsieur le Président à signer ladite convention.

3° - Décide l'individualisation totale de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains :

- pour un montant de 1 959 392 € TTC en dépenses et 1 560 573 € en recettes à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 150 172 € TTC en dépenses et 156 057 € en recettes en 2019,  
- 370 477 € TTC en dépenses et 312 114 € en recettes en 2020,  
- 831 743 € TTC en dépenses et 1 092 402 € en recettes en 2021,  
- 607 000 € TTC en dépenses en 2022,  
sur l'opération n° 0P0607158 ;

- pour un montant de 535 000 €HT en dépenses, en 2021, à la charge du budget annexe de l'assainissement, sur l'opération n° 2P0607158.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 15 mai 2019.**