

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **29 janvier 2020**

Délibération n° 2020-4221

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Secteur Mansard - Instauration d'un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) élargi - Convention de PUP n° 1 avec Icade - Convention de PUP n° 2 avec la société civile immobilière (SCI) du 45 rue Anatole France (Promoval) - 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 Vice-Président Le Faou

Président : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mardi 31 décembre 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : vendredi 31 janvier 2020

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Galliano, Mme Dognin-Sauze, M. Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme 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, Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Mme Barbasso Bruas, M. Barret, Mmes Beautemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, MM. Buffet, Cachard, 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, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Findrik, Gachet, Mmes Gailliot, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Hugué, Jeandin, Lavache, Mmes Le Franc, Lecerf, Leclerc, M. Llung, Mmes Maurice, Millet, MM. Millet, Moreton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mmes Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, MM. Sécheresse, Uhlrich, Vaganay, Vergiat, Vincendet.

Absents excusés : MM. Philip (pouvoir à Mme Runel), Colin (pouvoir à M. Pouzol), Mmes Balas (pouvoir à M. Guillard), Basdereff (pouvoir à M. Petit), Burillon (pouvoir à M. Denis), Burricand (pouvoir à M. Millet), MM. Butin (pouvoir à Mme David), Charriot (pouvoir à Mme de Malliard), Devinaz (pouvoir à M. Bret), Forissier (pouvoir à M. Cochet), Fromain (pouvoir à M. Hugué), Mme Iehl, MM. Lebuhotel (pouvoir à Mme Gailliot), Martin (pouvoir à M. Girard), Passi, Mmes Reveyrand (pouvoir à Mme Le Franc), Servien (pouvoir à Mme Giraud), M. Sturla (pouvoir à M. Sannino), Mmes Tifra (pouvoir à Mme Belaziz), Varenne (pouvoir à M. Dercamp), Vullien (pouvoir à M. Vincent).

Absents non excusés : MM. Vesco, Aggoun, Collomb, Genin, Mmes Hobert, Michonneau, Piantoni.

Conseil du 29 janvier 2020**Délibération n° 2020-4221**

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

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Secteur Mansard - Instauration d'un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) élargi - Convention de PUP n° 1 avec Icade - Convention de PUP n° 2 avec la société civile immobilière (SCI) du 45 rue Anatole France (Promoval) - 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

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 décembre 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération du PUP Mansard à Villeurbanne fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2015-2020 votée par le Conseil métropolitain le 6 juillet 2015.

I - Périmètre de PUP élargi

Deux opérateurs privés propriétaires de tènements sur le secteur "Mansard" à Villeurbanne projettent de déposer des permis de construire visant à développer une opération immobilière de logements et une opération immobilière d'activités/bureaux. Ces projets impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements publics par la Métropole de Lyon et la Ville de Villeurbanne. Aussi la Métropole a décidé d'instaurer un périmètre élargi de participation, conformément à l'article L 332-11-3 II du code de l'urbanisme, comprenant l'emprise des 2 opérateurs privés identifiés propriétaires de tènements (Icade et SCI du 45 rue Anatole France - Promoval -), ainsi que d'autres tènements mutables, générant des besoins en équipements publics.

Le projet, objet de la présente délibération, s'inscrit dans le cadre d'un développement urbain plus large dit secteur Mansard à Villeurbanne et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H).

Sur ce périmètre élargi d'environ 1,2 ha, le projet urbain porte sur un programme de constructions prévisionnel d'environ 14 500 m² de surface de plancher (SDP) dont 6 005 m² de SDP logements (86 logements) et environ 8 500 m² de SDP d'activités économiques et bureaux et qui génère le PEP prévisionnel suivant :

- des travaux de reprise des voiries existantes sur le pourtour de l'opération : reprise en partie des rues Louis Adam, Mansard, Anatole France et Dedieu au droit des parcelles des projets de constructions. Ces requalifications permettront d'assurer la desserte aux futurs logements, bureaux et activités,
- le renforcement du réseau d'eau potable sur la rue Louis Adam,
- un parc municipal de 3 650 m² situé au nord du périmètre, ouvert sur le quartier et avec en limite sud le projet d'Icade,
- 0,83 classe à créer dans un groupe scolaire.

Le coût global prévisionnel du PEP à l'échelle du périmètre du PUP élargi s'élève à 5 467 917 € HT, soit 6 561 501 € TTC, répartis comme suit :

- 2 297 896 € HT, soit 2 757 475 € TTC pour les infrastructures (études et travaux),
- 554 038 € HT, soit 664 846 € TTC pour les superstructures (études et travaux),
- 2 615 983 € HT, soit 3 139 180 € TTC pour les acquisitions foncières, qui comprennent l'acquisition des emprises du futur parc.

Les aménagements de voirie s'accompagneront des travaux d'éclairage public, d'espaces verts et de vidéosurveillance de la compétence de la Ville de Villeurbanne.

Ce coût sera réparti entre les différents constructeurs ou aménageurs développant des opérations sur ce périmètre en fonction des besoins générés par chaque opération. A ce titre, il est prévu la signature de plusieurs conventions de PUP.

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

Bilan opérationnel Villeurbanne-PUP Mansard	Dépenses		Recettes		
	en € HT	en € TTC	Total participations	Charge nette Ville de Villeurbanne	Charge nette Métropole de Lyon
PEP infrastructures (études et travaux) sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole de Lyon et de la Ville de Villeurbanne	2 297 896	2 757 475	684 838	1 487 746	584 891
PEP superstructure sous maîtrise d'ouvrage Ville de Villeurbanne	554 038	664 846	554 038	110 808	0
PEP foncier	2 615 983	3 139 180	470 877	2 668 303	0
Total	5 467 917	6 561 501	1 709 754	4 266 856	584 891

L'enveloppe financière prévisionnelle affectée à la réalisation des travaux d'infrastructures de compétence Métropole est de 713 581€ HT, soit 856 297 € TTC.

II - Convention de PUP n° 1 avec Icade

La société Icade est titulaire de la promesse de vente sur Villeurbanne d'un tènement foncier de 7 078 m², situé entre la rue Louis Adam à l'ouest et la rue Mansard à l'est jusqu'à la rue Dedieu au nord.

La société Icade projette de déposer sur 3 920 m² de ce tènement une demande de permis de construire visant à développer une opération immobilière résidentielle de 86 logements et 150 m² d'activités en rez de chaussée, correspondant à 6 155 m² de SDP :

- 40% en logements sociaux, soit 2 462 m² de SDP (34 logements),
- 60 %, soit 3 693 m² de logements en accession libre (52 logements),
- et 150 m² en rez de chaussée d'activités.

Le projet porté par Icade se conforme au PLU-H et prend donc en compte les orientations, prescriptions et objectifs poursuivis par la Métropole et la Ville de Villeurbanne pour le développement urbain de ce quartier de Villeurbanne.

Ce projet porté par Icade implique la réalisation par la Métropole et la Ville de Villeurbanne d'une requalification d'une partie des rues adjacentes au droit du tènement (rues Louis Adam et Mansard), des travaux de renforcement du réseau d'eau potable, de la création d'un parc et d'équipements scolaires. Ces équipements étant réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, et considérant que le projet porté par Icade garantit le respect des politiques publiques en termes de mixité, de qualité architecturale et environnementale, la Métropole, la société Icade 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 de la partie requalifiée des rues citées, et les équipements communaux d'infrastructure et de superstructure et la part publique des raccordements électriques.

Au titre de la 1^{ère} convention de PUP, Icade apportera une participation financière au titre des études, du foncier et des travaux correspondants aux besoins induits par le programme de constructions, selon les règles de proportionnalité suivante :

- 25 % du coût prévisionnel HT de 208 257 €, soit une participation de 52 064 € pour la requalification en partie de la rue Mansard, la participation prévue dans le cadre du PUP élargi est de 64 % du montant total,
- 24 % du coût prévisionnel HT de 555 734 €, soit une participation de 133 376 € pour la requalification en partie de la rue Louis Adam, la participation prévue dans le cadre du PUP élargi est de 43 % du montant total,
- 10 % du coût prévisionnel HT de 1 425 000 €, soit une participation de 142 500 € pour l'aménagement du parc, la participation prévue dans le cadre du PUP élargi est de 17 % du montant total,
- 10 % du coût prévisionnel HT de 2 615 983 €, soit une participation de 261 598 € pour le foncier du parc, la participation prévue dans le cadre du PUP élargi est de 18 % du montant total,
- 0,83 classe, soit une participation de 554 038 €, 100 % de la participation prévue dans le cadre du PUP élargi.

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures (études et travaux) à verser par Icade s'élève à 327 940 € (non assujetti à TVA), hors réseau Enedis.

Le montant de la participation financière relative aux superstructures (études et travaux) à verser par Icade s'élève à 554 038 € (non assujetti à TVA).

Suivant les règles de proportionnalité énoncées ci-dessus, Icade versera au titre du foncier une participation à hauteur de 261 598 € pour le foncier du parc.

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 pendant 10 ans à compter de sa date d'entrée en vigueur.

III - Convention de PUP n° 2 avec la SCI du 45 rue Anatole France (Promoval)

La SCI du 45 rue Anatole France (Promoval) est titulaire de la promesse de vente d'un tènement foncier de 2 412 m² situé au 45 rue Anatole France à Villeurbanne. Ce foncier cadastré BM221, BM222 est situé à l'angle des rues Mansard et Anatole France et était un ancien site industriel.

Le projet proposé par la SCI du 45 rue Anatole France (Promoval) présente 3 immeubles d'activités en rez de chaussée surmonté de bureaux et la conservation sur la façade Anatole France du bâti industriel. La SCI du 45 rue Anatole France (Promoval) projette de déposer sur ce tènement une demande de permis de construire visant à développer une opération immobilière de 5 397 m² de SDP répartis comme suit :

- 80 % de tertiaire soit 4 397 m² de SDP,
- 20 % en activité, soit 1 000 m² de SDP.

Le projet porté par la SCI du 45 rue Anatole France (Promoval) se conforme au PLU-H et prend donc en compte les orientations, prescriptions et objectifs poursuivis par la Métropole et la Ville de Villeurbanne pour le développement urbain de ce quartier de Villeurbanne.

Ce projet porté par la SCI du 45 rue Anatole France (Promoval) implique la réalisation par la Métropole et la Ville de Villeurbanne d'une requalification d'une partie des rues adjacentes au droit du tènement (rues Mansard et Anatole France), de la création d'un parc. Ces équipements étant réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, et considérant que le projet porté par la SCI du 45 rue Anatole France (Promoval) garantit le respect des politiques publiques en termes de mixité, de qualité architecturale et environnementale, la Métropole, la SCI du 45 rue Anatole France (Promoval) 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 de la partie requalifiée des rues citées, et les équipements communaux en infrastructure et la part publique des raccordements électriques.

Au titre de cette 2^{ème} convention de PUP, la SCI du 45 rue Anatole France (Promoval) apportera une participation financière au titre des études, du foncier et des travaux, correspondant aux besoins induits par son programme de constructions, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 39 % du coût prévisionnel HT de 208 257 €, soit une participation de 81 220 € pour la requalification en partie de la rue Mansard, la participation prévue dans le cadre du PUP élargi est de 64 % du montant total,
- 42 % du coût prévisionnel HT de 56 089 €, soit une participation de 23 557 € pour la requalification en partie de la rue Anatole France, la participation prévue dans le cadre du PUP élargi est de 100 % du montant total,

- 5 % du coût prévisionnel HT de 1 425 000 €, soit une participation de 71 250 € pour l'aménagement du parc, la participation prévue dans le cadre du PUP élargi est de 17 % du montant total,
- 5 % du coût prévisionnel HT de 2 615 983 €, soit une participation de 130 799 € pour le foncier du parc, la participation prévue dans le cadre du PUP élargi est de 18 % du montant total.

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures (études et travaux) à verser par la SCI du 45 rue Anatole France (Promoval) s'élève à 176 027 € (non assujetti à TVA), hors réseau Enedis.

Suivant les règles de proportionnalité énoncées ci-dessus, la SCI du 45 rue Anatole France (Promoval) versera au titre du foncier une participation à hauteur de 130 799 € pour le foncier du parc.

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 pendant 10 ans à compter de sa date d'entrée en vigueur.

IV - Individualisation d'autorisation de programme

Dans le cadre de ces 2 premiers PUP, objet de la présente délibération, la Métropole et la ville de Villeurbanne souhaitent programmer la réalisation des équipements prévus, soit :

- la requalification d'une partie des rues Louis Adam, Mansard, Anatole France et Dedieu au droit des parcelles des projets de constructions. Ces requalifications permettront d'assurer la desserte aux futurs logements, bureaux et activités,
- le renforcement du réseau d'eau potable sur la rue Louis Adam,
- le parc de 3 650 m² situé au nord du périmètre, ouvert sur le quartier et avec en limite sud le projet d'Icade (86 logements),
- la création de 0,83 classes dans un groupe scolaire,
- le reversement des participations à la Ville de Villeurbanne des versements à percevoir.

Dans ce cadre, il est proposé d'individualiser une autorisation de programme pour un montant de :

- 2 294 645 € TTC en dépenses, correspondant au coût des études et de maîtrise d'œuvre (132 021 € TTC), aux travaux d'infrastructures (856 297 € TTC) et au montant de la participation des constructeurs perçue par la Métropole et reversée à la Ville de Villeurbanne (1 306 327 € TTC dont 281 412 € TTC au titre de l'éclairage et de l'aménagement du parc, 470 877 € TTC au titre de l'acquisition du foncier pour le parc et 554 038 € TTC au titre des superstructures ville),
- 1 709 754 € TTC en recettes, correspondant à la participation financière des constructeurs perçue au titre des infrastructures (études, travaux) réalisés par la Métropole (403 427 € TTC), au titre des infrastructures (études, travaux) réalisés par la Ville de Villeurbanne (281 412 € TTC), au titre du foncier acquis par la Ville pour le parc (470 877 € TTC) et au titre des superstructures (études, travaux) réalisés par la Ville (554 038 € TTC) ;

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 n° 1 à passer entre la Métropole, la Ville de Villeurbanne et la société Icade pour la réalisation d'un programme logements/activités d'environ 6 155 m² de SDP, situé sur le secteur Mansard à Villeurbanne,

b) - la convention de PUP n° 2 à passer entre la Métropole, la Ville de Villeurbanne et la SCI du 45 rue Anatole France (Promoval) pour la réalisation d'un programme de bureaux et d'activités d'environ 5 397 m² de SDP, situé sur le secteur Mansard à Villeurbanne,

c) - le PEP de compétence métropolitaine,

d) - l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux d'infrastructures métropolitaines de 713 581 € HT, soit 856 297 € TTC,

e) - le lancement des études et travaux pour la réalisation des infrastructures sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole.

2° - Institue un périmètre élargi de participation 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 totale de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains pour un montant total de 2 294 645 € TTC en dépenses et de 1 709 754 € TTC en recettes à la charge :

- du budget principal pour un montant de 2 112 645 € TTC en dépenses et 1 709 754 € TTC en recettes, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- . 600 000 € TTC en dépenses et 300 000 € TTC en recettes en 2021,
- . 900 000 € TTC en dépenses et 700 000 € TTC en recettes en 2022,
- . 612 645 € TTC en dépenses et 709 754 € TTC en recettes en 2023,

sur l'opération n° 0P06O7156,

- du budget annexe des eaux pour un montant de 182 000 € HT en dépenses en 2022, sur l'opération n° 1P06O7156.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 31 janvier 2020.

.