

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 13 décembre 2021

Délibération n° 2021-0874

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

Commune(s) : Fontaines-Saint-Martin

Objet : Secteur du Prado - Convention de projet urbain partenarial (PUP) avec la société Foncière et immobilière Lyonnaise (FIL) - Individualisation totale d'autorisation de programme

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 26 novembre 2021

Secrétaire élu(e) : Monsieur Michaël Maire

Affiché le : jeudi 16 décembre 2021

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, Mme Burricand, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, M. Chambon, M. Charlot, M. Cochet, M. Cohen, Mme Coin, Mme Collin, M. Collomb, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dromain, Mme Dubot, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, Mme Giromagny, M. Gomez, M. Grivel, Mme Gersperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Sarselli, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien.

Absents excusés : Mme Zdorovtsoff (pouvoir à Mme Collin), M. Vieira (pouvoir à M. Badouard), Mme Sechaud (pouvoir à Mme Edery), Mme Saint-Cyr (pouvoir à M. David), Mme Runel (pouvoir à M. Gomez), M. Rantonnet (pouvoir à M. Quiniou), Mme Lecerf (pouvoir à M. Gomez), M. Kabalo (pouvoir à Mme Prost), M. Godinot (pouvoir à Mme Etienne), M. Girard (pouvoir à Mme Fontaine), M. Galliano (pouvoir à M. Da Passano), Mme Fontanges (pouvoir à M. Charlot), Mme Dupuy (pouvoir à M. Smati), Mme Dubois Bertrand (pouvoir à M. Maire), M. Diop (pouvoir à M. Legendre), M. Devinaz (pouvoir à Mme Reveyrand), Mme Delaunay (pouvoir à Mme Brossaud), M. Chihi (pouvoir à Mme Collin), Mme Charnay (pouvoir à M. Debû), Mme Chadier (pouvoir à Mme Sarselli), Mme Cabot (pouvoir à M. Bub), Mme Burillon (pouvoir à Mme Sibeud), M. Buffet (pouvoir à Mme Pouzergue), M. Brumm (pouvoir à M. Collomb), M. Boumertit (pouvoir à M. Groult), M. Blein (pouvoir à M. Da Passano), M. Blache (pouvoir à Mme Nachury), M. Barge (pouvoir à M. Cochet), Mme Arthaud (pouvoir à M. Millet).

Conseil du 13 décembre 2021**Délibération n° 2021-0874**

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

Commune(s) : Fontaines-Saint-Martin

Objet : Secteur du Prado - Convention de projet urbain partenarial (PUP) avec la société Foncière et immobilière lyonnaise (FIL) - Individualisation totale d'autorisation de programme

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 novembre 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération d'aménagement du Prado située sur la Ville de Fontaines-Saint-Martin fait partie du plan de programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021-2026 votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I - Contexte

La société FIL mène, en partenariat avec la Fondation du Prado, un projet de requalification urbaine de leur site, situé 200 rue du Prado à Fontaines-Saint-Martin, sur un tènement de 2 ha qui accueille actuellement le siège social de la Fondation ainsi que des équipements dédiés à ses activités, notamment le foyer de l'Autre chance, dans le cadre de la protection de l'enfance.

Le projet porte sur l'aménagement global du tènement avec un programme mixte et diversifié proposant :

- des équipements à destination de la Fondation leur permettant de développer leurs actions, notamment auprès de la petite enfance : crèche, soutien à la parentalité, ludothèque, maison médicale, salle polyvalente, terrain de sport, etc.,

- une résidence jeunes afin de remplacer le foyer du Cantin, également situé sur la ville et vieillissant,

- un logement réservé à l'association Prado à destination des jeunes majeurs sortant du domaine de l'aide sociale à l'enfance (ASE),

- une voirie de desserte interne privée et ouverte au public,

- 70 logements avec une programmation élargie : locatifs sociaux, accession abordable et accession libre à la propriété.

Le projet portera, exclusivement, sur les parcelles cadastrées AH 337, AH 338, AH 340 et AH 342 situées entre les rues du Prado et Père Chevrier dont la société FIL est titulaire d'un compromis de vente avec l'association du Prado. La partie concernant les équipements de la Fondation du Prado restent la propriété de la Fondation et ne font pas partie du périmètre de la présente convention de PUP.

Le projet concerné par la convention de PUP représente 70 logements, soit 4 900 m², et sera ventilé de la manière suivante :

- 25 % de logements sociaux, soit 18 logements,
- 65 % de logements en accession libre, soit 45 logements,
- 10 % de logements en accession abordable de type bail réel solidaire (BRS), soit 7 logements.

Pour financer les équipements publics induits par le développement de ce projet, la Métropole de Lyon a décidé d'engager, en partenariat avec la Ville de Fontaine-Saint-Martin et la société FIL, la mise en œuvre d'un PUP. Ce projet immobilier génère, en effet, des besoins en équipements publics dont le programme prévisionnel est le suivant :

1° - En infrastructures pour la Métropole :

- réalisation de places de dépose-minute le long de la rue du Prado pour le bon fonctionnement de la crèche du Prado,
- reprise des voiries et trottoirs aux abords du projet.

2° - En infrastructures pour la Ville :

- les aménagements s'accompagnent des travaux d'éclairage public.

3° - En superstructures :

- 0,8 classe pour l'extension du groupe scolaire Roger Gavage,
- 1,3 berceaux pour l'extension de la crèche municipale Les Fontaineminois.

Le coût global du programme d'équipements publics (PEP), avant les études d'avant-projet, s'élève à 834 299 € HT, soit 1 001 159 € TTC hors réseaux Enedis.

La société FIL supportera la part de la Ville de Fontaines-Saint-Martin, de 60 %, pour les études et de la réalisation de l'extension du réseau électrique par Enedis.

II - Modalités de calculs des participations

En considérant l'intérêt du projet immobilier et l'engagement de la société FIL de financer la partie du coût des équipements publics induits par leur projet immobilier, la Métropole et la Ville de Fontaines-Saint-Martin ont accepté de programmer la réalisation des équipements permettant la mise en œuvre du projet.

Ces équipements publics étant réalisés pour répondre en partie aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier, et la société FIL acceptant de contribuer à leur financement, la Métropole, la Ville de Fontaines-Saint-Martin et la société FIL ont décidé de signer une 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 Fontaines-Saint-Martin intervient à la présente convention en qualité de maître d'ouvrage des équipements communaux nécessités par le projet immobilier et en tant que bénéficiaire des participations destinées à financer ces équipements ainsi que la part publique des raccordements électriques due par la Ville de Fontaines-Saint-Martin à Enedis.

La société FIL apportera une participation financière non assujettie à la TVA, au titre des études, et des travaux relatifs aux équipements, correspondant aux besoins induits par le programme de constructions, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 63 % du coût prévisionnel HT des travaux de reprise des voiries du Père Chevrier et du Prado (trottoirs) suite au passage des engins de chantier, soit 28 350 €,
- l'opérateur finance l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation de la dépose minute de la crèche Prado et de son éclairage, soit 46 216 €,
- de 0,8 classe pour l'extension du groupe scolaire Roger Gavage (études et travaux), selon l'étude de la Ville de Fontaines-Saint-Martin, soit une participation de 671 000 € HT,
- 1,3 berceaux pour l'extension de la crèche Les Fontaineminois, selon l'étude de la Ville de Fontaines-Saint-Martin, soit une participation de 71 500 € HT,
- les 60 % de la quote-part financée par la Ville de Fontaines-Saint-Martin pour les réseaux Enedis.

Le montant de la participation financière de la société FIL est estimé à ce stade à 817 066 €, valeur de décembre 2021 (non assujettis à la TVA), hors actualisations et indexations.

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures à verser par la société FIL à la Métropole s'élève à 63 810 € (non assujetti à TVA).

Le montant de la participation financière, relative aux superstructures, à l'éclairage public et à l'extension du réseau Enedis, à verser par la société FIL à la Ville de Fontaines-Saint-Martin s'élève à 759 021 € (non assujetti à la TVA).

À l'intérieur du périmètre de la présente convention, les constructions seront exonérées de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement durant les 10 années de validité de la convention de PUP.

III - Modalités de versement des participations

Les titres de recettes seront émis par la Métropole pour la perception des participations dues au titre des infrastructures relevant de sa compétence et par la Ville de Fontaines-Saint-Martin pour la perception des participations dues au titre des superstructures et infrastructures (éclairage public) relevant de sa maîtrise d'ouvrage selon l'unique échéancier suivant :

- 10 % du montant de la participation de base, 3 mois après la signature de la convention de PUP, permettant d'assurer le préfinancement des études,
- 30 % du montant de la participation de base à la constatation du caractère définitif du permis de construire du projet envisagé par la société et objet de la présente convention,
- 30 % du montant de la participation de base au démarrage des travaux de réalisation du projet de la société FIL,
- le solde, 30 % du montant de la participation de base, à l'achèvement des travaux de réalisation du projet de la société FIL. Le titre de recettes sera émis sur présentation de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Ces versements interviendront dans le délai d'un mois après l'émission d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux par la Métropole à la société FIL ou par la Ville de Fontaines-Saint-Martin.

IV - Individualisation partielle d'une autorisation de programme (AP) en dépenses et recettes

Il est proposé d'individualiser une AP pour :

- un montant de 97 252 € TTC en dépenses correspondant au coût de réalisation des travaux d'infrastructure (études et travaux) à la charge de la Métropole,
- un montant de 63 810 € en recettes, correspondant aux participations financières de la société FIL au titre de la réalisation des travaux de compétence métropolitaine.

Il est rappelé que les participations dues par la société au titre des travaux d'éclairage public, de superstructures et réalisés par Enedis seront versées directement à la Ville de Fontaines-Saint-Martin ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve

a) - la convention de PUP à signer entre la Métropole, la Ville de Fontaines-Saint-Martin et la société FIL pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ 4 900 m² de SDP, situé sur le foncier de la Fondation du Prado,

b) - le programme des équipements publics.

2° - **Autorise** le Président de la Métropole à signer ladite convention et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

3° - Décide l'individualisation totale de l'autorisation de programme P06 - Aménagements urbains à la charge du budget principal répartis de la façon suivante pour un montant de :

- 97 252 € TTC en dépenses au budget principal correspondant aux travaux pour réaliser la dépose-minute et de reprise aux abords du projet, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- . 50 000 € en 2022,
- . 47 252 € en 2023,

- 63 810 € en recettes au budget principal correspondant à la participation financière relative aux infrastructures à verser par la société FIL, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- . 50 000 € en 2022,
- . 13 810 € en 2023.

sur l'opération n° OP06O9461.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20211213-271242-DE-1-1 Date de télétransmission : 16 décembre 2021 Date de réception préfecture : 16 décembre 2021
