

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **27 juin 2016**

Délibération n° 2016-1326

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Vénissieux

objet : Puisoz - Opération d'aménagement - Désignation de l'aménageur - Approbation du traité de concession - Instauration d'un périmètre élargi de participations - Approbation de la convention de projet urbain partenarial (PUP) avec le groupement représenté par la société Lionheart - Approbation du montant de la participation pour équipements publics exceptionnels

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Le Faou

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : mardi 7 juin 2016

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 29 juin 2016

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Lung, 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, Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, Berra, MM. Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Broliquier, Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Cachard, Casola, Chabrier, Charmot, 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, Devinaz, Diamantidis, Mme Fautra, MM. Fenech, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gandolfi, Gardon-Chemain, M. Gascon, Mme Geoffroy, MM. Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Gouverneyre, Grivel, Guillard, Guimet, Hamelin, Hémon, Huguet, Mme Iehl, M. Jacques, Mme Jannot, MM. Jeandin, Lavache, Mme Laval, M. Lebuhotel, Mme Lecerf, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mmes Panassier, Peillon, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mme Pietka, M. Pillon, Mmes Poulain, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mmes Reveyrand, Runel, M. Sannino, Mme 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. Abadie (pouvoir à M. Grivel), Galliano (pouvoir à M. Colin), Charles (pouvoir à Mme Baume), Artigny (pouvoir à M. Hémon), Bravo (pouvoir à Mme Pietka), Butin (pouvoir à Mme Laurent), Forissier (pouvoir à M. Quiniou), Genin (pouvoir à M. Millet), Havard (pouvoir à M. Guillard), Mme Hobert (pouvoir à Mme Piantoni), M. Kabalo (pouvoir à M. Bret), Mme Leclerc (pouvoir à M. Vincendet), M. Roche (pouvoir à M. Suchet).

Absents non excusés : MM. Aggoun, Roustan.

Conseil du 27 juin 2016**Délibération n° 2016-1326**

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

commune (s) : Vénissieux

objet : **Puisoz - Opération d'aménagement - Désignation de l'aménageur - Approbation du traité de concession - Instauration d'un périmètre élargi de participations - Approbation de la convention de projet urbain partenarial (PUP) avec le groupement représenté par la société Lionheart - Approbation du montant de la participation pour équipements publics exceptionnels**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 2 juin 2016, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le projet de développement du site du Puisoz, au nord-est de la Commune de Vénissieux, doit répondre aux objectifs principaux suivants :

- accueillir des équipements commerciaux structurants à l'échelle de l'agglomération, dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble et d'une programmation mixte liant habitat, locaux tertiaires et d'activités, espaces publics, etc.,
- permettre la constitution d'une véritable "agrafe urbaine" sur Vénissieux, Lyon 8° et le parc de Parilly,
- contribuer à la création d'une polarité urbaine autour du pôle multimodal de Parilly.

Ce projet est inscrit à la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) approuvée par délibération n° 2015-0475 du Conseil de la Métropole de Lyon du 6 juillet 2015.

1. Les étapes de la procédure

Au regard de ces objectifs, et sur la base des orientations d'aménagement validées, la Métropole de Lyon a mis en place une concertation réglementaire sur la base de l'article L 300-2 dudit code de l'urbanisme, préalable à l'opération d'aménagement qui s'est déroulée du 10 juillet au 15 septembre 2015. Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération n° 2015-0750 du 2 novembre 2015. Le même Conseil a approuvé la mise en œuvre de cette opération sous forme d'une concession d'aménagement conclue selon la procédure prévue par l'article R 300-11 du code de l'urbanisme, par délibération n° 2015-0752.

La Métropole a également mis en œuvre une déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU), qui a fait l'objet d'une approbation au Conseil métropolitain par délibération n° 2016-1134 du 21 mars 2016.

Afin d'attribuer la concession d'aménagement, la Métropole a organisé une procédure préalable de publicité et de mise en concurrence, organisée selon la procédure simplifiée prévue par l'article R 300-11 du code de l'urbanisme.

La consultation a été lancée le 2 décembre 2015. Un seul dossier de candidature et d'offre a été reçu, émanant du groupement constitué de la société Lionheart, de l'Immobilière Leroy Merlin France et de la société Leroy Merlin France et représenté par son mandataire, la société Lionheart. A l'issue des négociations, il a été considéré que l'offre du groupement répondait aux exigences de la Métropole en termes d'objectifs urbains, environnementaux et architecturaux de l'opération et que les conditions techniques et financières de la mise en œuvre de l'opération étaient réunies. La durée prévisionnelle de l'opération a été estimée à 15 ans.

2. Le programme d'aménagement

La présente concession d'aménagement permet à l'aménageur de développer un programme prévisionnel de construction d'environ 180 000 mètres carrés de surface de plancher (SDP), qui comporte :

- la construction d'un pôle commerçant (d'environ 67 000 mètres carrés de SDP) constitué des enseignes Leroy Merlin et Ikea, d'une moyenne surface, de restaurants, de commerces et services en rez-de-chaussée d'immeubles,

- la création de locaux à vocation tertiaire (environ 23 000 mètres carrés de SDP), la création d'une offre hôtelière (environ 4 000 mètres carrés de SDP), d'un parc d'activités (environ 4 000 mètres carrés de SDP),

- la réalisation d'environ 57 000 mètres carrés de SDP de logements, répartis de la manière suivante :

. environ 43 000 mètres carrés de SDP de logements familiaux dont :

- 10 750 mètres carrés de SDP de locatif social (prêt locatif à usage social -PLUS-, prêt locatif aidé d'intégration -PLAI-, prêt locatif social -PLS-), soit environ 25 % de la programmation de logements,

- 6 450 mètres carrés de SDP de locatif libre intermédiaire, soit environ 15 % de la programmation de logements,

- 6 450 mètres carrés de SDP d'accession abordable dont une partie sécurisée, soit environ 15 % de la programmation de logements,

- 19 350 mètres carrés de SDP d'accession libre, soit environ 45 % de la programmation de logements ;

. environ 14 000 mètres carrés d'habitat spécifique : logement locatif social étudiants (6 400 mètres carrés de SDP) et pour personnes âgées vieillissantes (3 500 mètres carrés de SDP), résidence étudiante privée d'environ 4 000 mètres carrés de SDP ;

- la réservation d'un foncier d'une capacité d'environ 25 000 mètres carrés de SDP, pouvant accueillir un équipement d'agglomération.

3. Le programme des équipements publics

L'aménageur aura à sa charge la réalisation de l'ensemble des travaux et équipements publics d'infrastructures concourant à l'opération, ainsi que le financement de l'opération. Il prendra à sa charge la part du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération.

Environ 40 000 mètres carrés d'espaces publics seront réalisés dans le cadre de la concession. Le programme de travaux prévoit :

- la réalisation d'un sillon paysagé, constitué d'une voirie centrale, d'un jardin humide et d'une prairie d'agrément,
- la création d'une place d'entrée de quartier, côté boulevard Joliot Curie,
- la réalisation d'une rue nord-sud en façade ouest,
- la création d'un parvis central,
- la réalisation d'une rue traversière nord-sud avec création d'un carrefour,
- la création d'une voirie ouest-est au nord du lycée,
- la création d'une voirie résidentielle de desserte des îlots résidentiels en façade est (Sembat-Parilly).

Le coût prévisionnel de ces travaux d'infrastructures est évalué à 16 950 000 € HT (coût travaux, y compris dépollution des sols). Les ouvrages ainsi réalisés par l'aménageur seront remis gratuitement aux collectivités.

Par ailleurs, la Ville de Vénissieux réalisera en maîtrise d'ouvrage les travaux de réaménagement et d'extension d'un groupe scolaire de 6 classes : l'opération d'aménagement prendra à sa charge le coût de cet équipement à hauteur de 4 classes.

S'agissant de la réalisation du programme de travaux et de la commercialisation des droits à construire, le calendrier et le phasage prévisionnels proposés par le candidat sont conformes aux demandes de la Métropole :

- mise en œuvre de l'opération d'aménagement (travaux préparatoires) : à compter de l'été 2016,
- réalisation des travaux de voirie et réseaux : automne 2016-printemps 2019,
- commercialisation et livraison des programmes de construction en 3 phases principales : de fin 2016 à 2025.

Le candidat aménageur s'engage à livrer l'ensemble des ouvrages à sa charge au plus tard en 2025.

4. Le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement

Le bilan prévisionnel de l'opération, à l'issue des négociations, est chiffré à 66,3 M€ HT.

Les principaux postes de dépenses du bilan sont :

- foncier (acquisition, fouilles, diagnostics, etc.) :	23 630 000 €,
- études techniques, de maîtrise d'œuvre, OPC :	1 400 000 €,
- frais d'assistance en maîtrise d'ouvrage (AMO), architecte en chef, honoraires de gestion :	7 065 000 €,
- travaux, dont concessionnaires :	17 625 000 €,
- frais financiers :	7 000 000 €,
- participations au financement des équipements publics :	6 800 000 €,
- marge pour risque :	2 830 000 € (environ 4 %).

Les recettes de l'opération sont assurées par les cessions des droits à construire.

5. L'instauration d'un périmètre élargi de participations

Les équipements scolaires réalisés bénéficiant à d'autres opérations immobilières en proximité du site du Puisoz, la Métropole a décidé d'instituer un périmètre élargi de participations, conformément à l'article L 332-11-3 II du code de l'urbanisme comprenant, outre la partie sud de l'opération d'aménagement, les adresses situées 27-29, boulevard Marcel Sembat.

6. La participation de l'aménageur au PEP et convention de PUP avec la société Lionheart

L'aménageur signera une convention de projet urbain partenarial (PUP) avec la Métropole pour participer au financement de la part des équipements publics répondant aux besoins induits par le programme de constructions. La Ville de Vénissieux sera signataire, en qualité de bénéficiaire de la participation destinée à financer la part des équipements communaux. La part de l'extension du réseau électrique due par la Ville à ERDF sera financée en partie par l'aménageur en vertu de la convention de PUP et pourra être versée directement à ERDF.

L'aménageur financera le coût HT (maîtrise d'œuvre, travaux) des équipements publics répondant aux besoins induits par le programme de constructions, comme suit :

- 2 400 000 € correspondant au coût de 4 classes de groupe scolaire,
- 500 000 € pour les travaux d'extension de réseau ERDF.

7. La convention de PUP avec la société Bouygues immobilier

Au titre du périmètre élargi de participations, une convention de PUP sera également signée avec la société Bouygues immobilier, afin de financer le coût des équipements scolaires induits par le programme de constructions qu'il envisage au 27-29, boulevard Marcel Sembat.

Cette convention fait l'objet d'une délibération séparée présentée à la séance de ce jour.

8. La participation pour équipement public exceptionnel (PEPE)

Les travaux d'accessibilité, rendus notamment nécessaires par l'opération d'aménagement, consistent principalement en :

- la création d'un carrefour sur le boulevard Joliot Curie en franchissement de la plateforme tramway en direction du Puisoz,
- la création d'un accès direct au Puisoz depuis la collectrice ouest-est du boulevard Laurent Bonnevey,
- la création d'un accès direct au Puisoz depuis l'échangeur de Parilly (en trémie sous les bretelles de sortie existantes de la collectrice du boulevard Laurent Bonnevey vers la place Grandclément),
- la création de deux accès directs au Puisoz depuis le boulevard Sembat,
- la modification du plan de circulation autour de la place Grandclément,
- l'augmentation de la capacité de stockage de véhicules sur la bretelle de sortie de la collectrice ouest-est en direction de la place Grandclément.

Au terme des études d'avant projet, le coût prévisionnel de cette première phase de travaux d'accessibilité est évalué par la Métropole à 12 000 000 € TTC.

Sur le fondement de l'article L 332-8 du code de l'urbanisme, une participation pour équipement public exceptionnel sera sollicitée auprès de la société Lionheart d'un montant de 3 900 000 € HT, correspondant à la part des travaux d'accessibilité répondant aux besoins de l'opération.

Cette participation sera prescrite, au titre de sa demande de permis d'aménager déposée le 5 août 2015, par la Ville de Vénissieux.

Elle pourra faire l'objet, le cas échéant, d'une convention conclue entre la Métropole, la Ville de Vénissieux et la société Lionheart précisant les modalités de paiement ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la désignation du groupement constitué des sociétés Lionheart, l'Immobilière Leroy Merlin France et Leroy Merlin France, représentées par la société Lionheart mandataire du groupement, comme aménageur de l'opération du Puisoz Grand Parilly sur la Commune de Vénissieux,

b) - le traité de concession à signer entre la Métropole de Lyon et Lionheart en qualité de mandataire du groupement,

c) - la convention de projet urbain partenarial à passer entre la Métropole, la Commune de Vénissieux et l'aménageur, pour la réalisation d'un programme de 57 000 mètres carrés de surface de plancher dont environ 43 000 mètres carrés de surface de plancher de logements familiaux et le montant de la participation forfaitaire afférente à cette convention de 2 900 000 € (nette de taxe),

d) - la participation pour équipements publics exceptionnels d'un montant de 3 900 000 € HT, qui sera prescrite par la Ville de Vénissieux lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme à venir.

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

3° - Prend acte du programme des équipements publics de la Ville de Vénissieux et de la participation de l'aménageur à leur financement, pour un montant de 2 900 000 € HT au titre de la convention de projet urbain partenarial.

4° - Autorise monsieur le Président à signer :

a) - ledit traité et ladite convention,

b) - le cas échéant, une convention de participation pour équipements publics exceptionnels à intervenir avec la Ville de Vénissieux et la société Lionheart pour préciser les modalités de paiement.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 29 juin 2016.