



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 11 septembre 2017

Délibération n° 2017-2033

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Site Liberté Fays - Instauration d'un périmètre élargi Liberté Fays - Convention de projet urbain partenarial (PUP) avec la société HPL Fays - Programme des équipements publics (PEP) - Individualisation partielle d'autorisation de programme

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine

Rapporteur : Monsieur le Président Kimelfeld

Président : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mardi 29 août 2017

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 13 septembre 2017

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, M. Bret, Mme Vullien, M. Brumm, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, 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, MM. Bernard, Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Brolquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mme Burricand, MM. Cachard, 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, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, M. Huguet, Mme Iehl, MM. Jeandin, Lavache, Mmes Le Franc, Lecerf, Leclerc, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, MM. Odo, Passi, 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, Mmes Sarselli, Servien, MM. Sturla, Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vial, Vincendet.

Absents excusés : M. Da Passano (pouvoir à Mme Bouzerda), Mme Poulain (pouvoir à M. Grivel), M. Aggoun, Mme Berra (pouvoir à M. Huguet), MM. Butin (pouvoir à M. Coulon), Casola, Collomb (pouvoir à M. Kimelfeld), Fenech (pouvoir à M. Guillard), Lebuhotel (pouvoir à M. Sturla), Roche (pouvoir à M. George), Sécheresse (pouvoir à Mme Varenne), Mme Tifra (pouvoir à M. Chabrier).

Absents non excusés : Mme Burillon.

Conseil du 11 septembre 2017**Délibération n° 2017-2033**

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

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Site Liberté Faÿs - Instauration d'un périmètre élargi Liberté Faÿs - Convention de projet urbain partenarial (PUP) avec la société HPL Faÿs - Programme des équipements publics (PEP) - Individualisation partielle d'autorisation de programme**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 août 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération Villeurbanne - projet urbain partenarial (PUP) Ilot Liaudet fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2015-2020 votée par le Conseil de la Métropole de Lyon le 6 juillet 2015.

1° - Périmètre de PUP élargi

L'opération Liberté Faÿs (36 logements), développée par la société HPL Faÿs, s'inscrit dans le cadre d'un développement urbain plus large et les équipements publics à réaliser bénéficieront à d'autres opérations de construction. Sur le périmètre élargi, le projet urbain porte sur un programme de construction prévisionnel d'environ 450 logements et sur une programmation de petits commerces en pied d'immeuble le long de la rue Pierre Baratin. Aussi, la Métropole a décidé d'instaurer un périmètre élargi de participation, conformément aux articles L 332-11-3 II du code de l'urbanisme comprenant l'emprise du projet de la société HPL Faÿs ainsi que d'autres tenements mutables, générant des besoins en équipements publics.

Le programme prévisionnel d'équipements publics (PEP) est le suivant :

- 4,29 classes dont 1,83 classe dans le cadre de l'extension du groupe scolaire (GS) Ernest Renan et 2,46 classes dans le cadre de l'extension du GS Lazare Goujon ;

- la requalification des voiries existantes sur le pourtour de l'opération :

- . aménagement des abords de l'espace public côté rue Pierre Baratin,
- . requalification légère de la rue Bourgchanin et des réseaux associés pour assurer une desserte satisfaisante des nouvelles constructions,
- . requalification légère de la rue Frédéric Faÿs et des réseaux associés pour assurer une desserte satisfaisante des nouvelles constructions,
- . acquisition de foncier et requalification lourde pour élargissement (emplacement réservé) de l'impasse Frédéric Faÿs et des réseaux associés afin d'assurer une desserte satisfaisante des nouvelles constructions,
- . requalification lourde de la rue de la Liberté et des réseaux associés pour assurer une desserte satisfaisante des nouvelles constructions,
- . requalification de la rue de l'Égalité et des réseaux associés pour assurer une desserte satisfaisante des nouvelles constructions.

Le coût global prévisionnel de la totalité des équipements, rendus nécessaires par l'opération, s'élève avant les études d'avant-projet à 5 690 102 € HT, soit 6 828 123 € TTC (hors réseaux ENEDIS), répartis de la manière suivante :

- 2 815 802 € HT, soit 3 378 963 € TTC pour les études de maîtrise d'œuvre, le foncier impasse Frédéric Faÿs (inscrit en ER), et la requalification des rues (voiries, réseaux, éclairage, foncier, etc.) : Bourgchanin, Frédéric Faÿs, impasse Faÿs, rue de la Liberté, rue de l'Égalité,

- 2 874 300 € HT, soit 3 449 160 € TTC pour les études et la réalisation des travaux des superstructures nécessitées par l'opération (quote-part des classes élémentaires et préélémentaires).

Les opérateurs qui s'implanteront dans le périmètre élargi du PUP devront participer au financement de quote part (60 %) supportée par la Ville de Villeurbanne des études et de la réalisation de l'extension du réseau électrique par ENEDIS, évaluée à environ 80 000 € HT, soit 96 000 € TTC.

Les aménagements de voirie s'accompagneront des travaux d'éclairage public et d'espaces verts 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 projet urbain partenarial (PUP).

Le bilan prévisionnel pour la réalisation du PEP s'établit comme suit (hors réseaux ENEDIS) :

Dépenses	Montant (en €)	Recettes	Montant (en €)
I - Infrastructures : aménagement de voiries	3 378 963	I - Participations	959 234
<i>dont études et maîtrise d'œuvre :</i>	<i>219 635</i>	<i>dont études et maîtrise d'œuvre :</i>	<i>91 515</i>
<i>dont au titre de l'éclairage public :</i>	<i>165 600</i>	<i>dont au titre de l'éclairage public :</i>	<i>62 240</i>
<i>dont foncier :</i>	<i>21 680</i>	<i>dont foncier :</i>	<i>9 033</i>
II – Superstructures	3 449 160	II - Superstructures	2 874 300
III - Reversement participations Ville de Villeurbanne			
éclairage, espace vert	62 240	éclairage, espace vert	62 240
superstructures (travaux et études)	2 874 300	superstructures (travaux et études)	2 874 300
Total	6 828 123	Total	3 833 534

2° - Convention de projet urbain partenarial (PUP) avec la société HPL Faÿs

Le projet porté par la société HPL Faÿs implique la réalisation d'équipements publics. La société HPL Faÿs doit participer au financement de ces équipements à due proportion dans le cadre d'une convention de PUP, en application des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme.

La société HPL Faÿs est titulaire de 4 promesses de vente sur un tènement foncier de 1 652 mètres carrés, situé entre les rues de l'Egalité et Frédéric Faÿs de la Ville de Villeurbanne. Sur ce tènement, la société HPL Faÿs projette de réaliser un ensemble immobilier de 2 696,30 mètres carrés de surface de plancher, dont :

- 18 logements PLS (logements locatifs sociaux), soit une surface de plancher de 1 382,97 mètres carrés,
- 18 logements PSLA (logements en accession sociale), soit une surface de plancher de 1 313,33 mètres carrés.

La société HPL Faÿs projette de réaliser l'opération en une seule tranche.

Le projet porté par la société HPL Faÿs prend en compte les orientations et les objectifs poursuivis par la Métropole et la Ville de Villeurbanne pour le développement urbain de ce secteur et il est conforme au plan local d'urbanisme (PLU) actuel.

Les travaux de réalisation des équipements publics générés par les opérations immobilières du PUP élargi (dont le projet porté par la société HPL Faÿs) feront l'objet de 2 maîtrises d'ouvrage distinctes, pour la Ville de Villeurbanne, celle des éclairages et espaces verts et pour la Métropole, des travaux de voirie et réseaux associés.

Au titre de la première convention de PUP, la société HPL Faÿs apportera une participation financière au titre des études et des travaux correspondant aux besoins induits par le programme de constructions, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 25 % du coût prévisionnel HT pour la requalification de la rue Bourgchanin, soit 14 955 €,
- 10 % du coût prévisionnel HT pour la requalification de la rue Frédéric Faÿs, soit 11 451 €,
- 5 % du coût des études de maîtrise d'œuvre des infrastructures, soit 9 151 €

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures (études et travaux) à verser par la société HPL Faÿs s'élève à 35 557 € (non assujetti à TVA).

- 0,35 classe en extension du groupe scolaire Ernest Renan, soit 234 500 €.

Le montant de la participation financière relative aux superstructures (études et travaux) à verser par la société HPL Faÿs s'élève à 234 500 € (non assujetti à TVA).

80 % de la quote-part TTC financée par la Ville de Villeurbanne pour les réseaux ENEDIS, soit une participation de la société HPL Faÿs de 13 853 €, seront directement reversés à la Ville de Villeurbanne.

La participation totale pour la société HPL Faÿs est donc de 270 057 € (non assujetti à TVA), hors part ENEDIS et hors actualisations et indexations éventuelles.

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

La participation financière relative aux ouvrages de la Ville de Villeurbanne, correspondant au coût de l'éclairage public, des espaces verts (sous maîtrise d'ouvrage de la Ville), est estimée à 11 000 € (non assujetti à TVA).

La participation financière relative aux superstructures (groupe scolaire) à verser par la société HPL Faÿs s'élève à 234 500 € (non assujetti à TVA).

La participation financière relative aux ouvrages de la Métropole (requalification de voiries) est estimée à 24 557 € (non assujetti à TVA).

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

- 515 557 € TTC en dépenses correspondant au coût des études et de la maîtrise d'œuvre, à la réalisation d'une première phase de travaux et au montant de la participation constructeur perçue par la Métropole et reversée à la Ville de Villeurbanne,
- 270 057 € en recettes correspondant à la participation financière de la société HPL Faÿs perçue au titre des infrastructures (études, travaux) réalisés par la Métropole, ainsi que la participation perçue par la Ville de Villeurbanne au titre de l'éclairage public et au titre des superstructures (études, travaux) ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve la convention de projet urbain partenarial (PUP) à passer entre la Métropole de Lyon, la Ville de Villeurbanne, la société HPL Faÿs pour la réalisation d'un programme de logements d'environ 2 696,30 mètres carrés de surface habitable, situé entre les rues de l'Egalité et Frédéric Faÿs à Villeurbanne.

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

3° - Autorise monsieur le Président à signer ladite convention.

4° - Décide l'individualisation partielle de l'autorisation de programme globale P06 - Aménagements urbains, pour un montant total de 515 557 € en dépenses et de 270 057 € en recettes à la charge du budget principal sur l'opération n° 0P06O5417 selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 23 450 € en recettes en 2017,
- 140 700 € en dépenses et 128 975 € en recettes en 2018,
- 363 857 € en dépenses et 82 075 € en recettes en 2019,
- 8 889,25 € en recettes en 2022,
- 3 000 € en dépenses et 8 889,25 € en recettes en 2023,
- 8 000 € en dépenses et 17 778,50 € en recettes en 2024.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 13 septembre 2017.