

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 26 JANVIER 2023

N° VILLE_2023DL005

Date de convocation : 20 janvier 2023

Affichage du compte-rendu : 20 janvier 2023

Nombre de conseillers en exercice : 33

OBJET : **Signature d'une convention de projet urbain partenarial pour l'aménagement du secteur des "Balmes Nord"**.

L'an deux mille vingt trois, le vingt six janvier à 19:30 heures le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Alain VIOLLET.

Présents : Alain VIOLLET, Laurence MOULIN, Eddie BREVALLE, Véronique GIROMAGNY, Dominique BABE, Claude COLIN, Christiane PUTHOD, Michel MALTRAIT, Alain LEGRAS, Yves MONTANGERAND, Christine NONY, Christophe MALMAZET, Nathalie PUVILLAND, Vivien GATCHUESI FEQUENG, Thierry HAON, Marie THIOLAS, François DARTIGUES, Aurélie VILLENEUVE, Henry DUARTE, Benoit ERACLAS, Sandra GAUSSUIN-PISKULA, Guillaume BOUCHARLAT, Ghislaine ARCARO

Excusés / pouvoirs : Florent RIVOIRE (donne pouvoir à Eddie BREVALLE), Eric MAILLET (donne pouvoir à François DARTIGUES), Souade KACI (donne pouvoir à Laurence MOULIN), Nathalie RENE (donne pouvoir à Christiane PUTHOD), Saliha MAKHLOUF-MEDJGAL (donne pouvoir à Christine NONY), Mylène ROUCHOUSE - POUGET (donne pouvoir à Nathalie PUVILLAND), Alexandre DIOT (donne pouvoir à Guillaume BOUCHARLAT), Lilian MORINON (donne pouvoir à Benoit ERACLAS)

Excusés / absents : Sylvie JULIEN, Pascal CAZZANIGA

Secrétaires de séance : Benoit ERACLAS, Henri DUARTE

Rapporteur : Eddie BREVALLE

La métropole de Lyon et la ville de Corbas ont souhaité permettre l'urbanisation du secteur dit des « Balmes nord » par des opérations groupées d'habitat collectif. Le secteur concerné se trouve en zone AURm1d au plan local d'urbanisme et de l'habitat et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dite « Corbetta – avenue du 8 mai 1945 ».

La métropole de Lyon a missionné le bureau d'études HDZ pour définir les conditions techniques et financières de cet aménagement en vue de finaliser un projet urbain partenarial (PUP) avec les différents maîtres d'ouvrages qui interviendront sur ce secteur.

Cette opération fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2021-2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

I Périmètre élargi de participations

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'un développement urbain élargi dans le secteur dit « Corbetta ».

Ce secteur est situé au nord de l'avenue du 8 mai 1945 au cœur du quartier des Balmes à l'entrée sud du centre Village de Corbas, en cœur d'un tissu résidentiel.

Sur ce périmètre élargi, d'environ 13 600 m², plusieurs projets portés par des opérateurs immobiliers privés sont identifiés dont un projet d'environ 3000 m² de surface de plancher (SDP) porté par le bailleur Alliade Habitat et le promoteur SAGEC.

En considérant l'intérêt des projets immobiliers et l'engagement par les opérateurs privés de financer la partie du coût des équipements publics induits par leurs projets immobiliers, la Métropole de Lyon et la Ville de Corbas ont accepté de programmer la réalisation des équipements permettant la mise en œuvre du projet.

Conformément à l'article L 332-11-3 II du code de l'urbanisme, la Métropole a décidé d'instaurer un périmètre élargi de participations pour financer le programme prévisionnel des équipements publics (PEP) suivant :

- création d'une voie nouvelle permettant de desservir les futurs logements,
- requalification lourde de la rue du Chalet pour assurer le bouclage de la circulation générée par ces nouveaux logements,
- extension d'un groupe scolaire existant d'une salle de classe et du restaurant scolaire pour 18 couverts supplémentaires,
- création de 3 places d'accueil de petite enfance,
- extension du réseau électrique.

Le coût global prévisionnel du PEP à l'échelle du périmètre élargi de participations s'élève à 2 444 964 € HT, soit 2 933 957 € TTC, répartis comme suit :

- 1 606 406 € HT, soit 1 927 687 € TTC pour les infrastructures (études et travaux) dont 285 000 € HT, soit 342 000 € TTC pour les acquisitions foncières correspondant à une surface de 3800 m² nécessaire à la réalisation de la nouvelle voie,
- 831 898 € HT, soit 998 278 € TTC pour les superstructures (études et travaux),
- 6 660 € HT, soit 7992 € TTC pour l'extension du réseau électrique.

Le bilan prévisionnel pour la réalisation du PEP à l'échelle du périmètre élargi de participations s'établit comme suit :

Financement des équipements	Dépenses (en €)		Recettes(en €)		
	HT	TTC	Participatio	Charge	Charge nette

Financement	Dépenses (en €)		Recettes(en €)		
			ns	nette Ville de Corbas	Métropole
des équipements élargi de participation élargi de					
infrastructures (travaux, études et foncier), sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, de la Ville de Corbas	1 606 406	1 927 687	799 873	82 289	1 023 819
extension du réseau électrique sous maîtrise d'ouvrage d'Enedis	6 660	7 992	5 328	2 664	0
superstructures (travaux et études), sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de	831 898	998 278	831 898	166 380	0
Total	2 444 964	2 933 957	1 637 099	237 618	1 023 819

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

- études de maîtrise d'œuvre fin 2023 à fin 2024,
- consultation des entreprises début 2024,
- démarrage des travaux mi 2025,
- livraison des voiries fin 2025 début 2026.

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

Travaux d'extension du groupe scolaire, du restaurant scolaire et des places d'accueil petite enfance sur 2025 / 2026.

II Convention de projet urbain partenarial avec la société SAGEC et le bailleur Alliade Habitat

1/ Projet immobilier objet de la convention PUP

Le bailleur Alliade Habitat en tant que société anonyme à HLM est titulaire d'un compromis de vente en date du 18 juillet 2019 à Corbas, d'un tènement de 5286 m² constitué des parcelles BW 133 et 191, situé entre la rue du 8 mai 1945 et la rue des Frères Lumière.

La société SAGEC et le bailleur Alliade habitat souhaitent réaliser sur ce site, un projet urbain mixte d'environ 3000 m² de SDP, de logements comprenant environ 45 logements répartis comme suit :

- 58% soit 1725 m² de logements en accession libre,
- 42% soit 1278 m² de logements sociaux, dont 53% soit 673 m² de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 47% soit 605 m² de logements locatifs sociaux de type prêt locatif à usage social (PLUS).

2/ Modalités de calcul des participations.

En considérant l'intérêt du projet immobilier et l'engagement par la société SAGEC et le bailleur Alliade Habitat de financer la partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier, la Métropole, la Ville de Corbas, la société SAGEC et le bailleur Alliade Habitat 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 Corbas sera signataire en qualité de bénéficiaire des participations destinées à financer des équipements communaux et la part communale des raccordements électriques.

La société SAGEC et le bailleur Alliade Habitat apporteront une participation financière non assujettie à la TVA, au titre des études, des acquisitions foncières et des travaux relatifs aux équipements, correspondant aux besoins induits par le programme de constructions, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 18,75 % du coût prévisionnel HT pour la réalisation de la voie nouvelle ; le montant total de participation prévue dans le cadre du périmètre élargi représentant 50 % du coût de cet équipement, soit un montant de 163 008 €,
- 18,75 % du coût prévisionnel HT pour la réalisation de la requalification de la rue des Chalets ; le montant total de participation prévue dans le cadre du périmètre élargi représentant 50 % du coût de cet équipement, soit un montant de 63 435 €,
- 18,75 % du coût prévisionnel HT pour la réalisation des études préalables sur le périmètre du PUP élargi le montant total de participation prévue dans le cadre du périmètre élargi représentant 50 % du coût de ces études, soit un montant de 20 073 €,
- 37,5 % des coûts correspondants à 1 classe, soit une participation de 189 323 €
- 37,5 % des coûts correspondants à 3 places d'accueil petite enfance, soit une participation de 75 628 €
- 37,5 % des couts correspondants à 18 couverts d'un nouveau restaurant scolaire de 408 couverts, soit une participation de 47 011 €
- 80 % de la quote-part TTC financée par la Ville de Corbas pour l'extension des réseaux Enedis soit un montant de 5 328 €.

Le montant de la participation financière relative aux infrastructures à verser par la société SAGEC et du bailleur Alliade Habitat, à la Métropole, s'élève à 299 952 € (non assujetti à TVA).

Le montant de la participation financière relative à l'extension des réseaux Enedis à verser par la société SAGEC et le bailleur Alliade Habitat directement à la Ville de Corbas, s'élève à 5 328 € (non assujetti à TVA).

Le montant de la participation financière relative aux superstructures à verser par la société SAGEC et le bailleur Alliade Habitat, directement à la Ville de Corbas, s'élève à 311 962 € (non assujetti à TVA).

A l'intérieur du périmètre élargi de participation annexé à la présente convention, les constructions seront exonérées de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement. En vertu du principe de non cumul des participations, les constructions raccordées aux réseaux publics d'assainissement, financés par la présente convention, seront également exonérées de la participation financière à l'assainissement collectif (PFAC).

3/ Modalités de versement des participations.

L'échéancier de versement des participations par la société SAGEC et le bailleur Alliade Habitat, qui intègre un préfinancement des coûts de réalisation des équipements publics au titre des études, des acquisitions foncières et des travaux, s'établit comme suit :

- 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 à la constatation du caractère définitif du permis de construire du projet objet de la présente convention pour la part de la Métropole et dans le mois qui suit le lancement de la maîtrise d'œuvre du groupe scolaire pour la ville
- 40 % du montant de la participation de base au démarrage des constructions
- Le solde à l'achèvement des travaux de réalisation du projet de la société. Le titre de recettes sera émis sur présentation de déclaration attestant l'achèvement des travaux.

Les collectivités percevront directement le montant des participations dont elles sont maîtres d'ouvrage, soit un montant de 731 299 € pour la Métropole hors actualisation et indexation, et 905 800 € pour la Ville de Corbas hors actualisation et indexation.

Vu l'avis favorable de la commission municipale permanente du 16 janvier 2023,

En conséquence, après en avoir délibéré, le conseil municipal,

- **APPROUVE** l'institution par la métropole de Lyon d'un périmètre élargi de participations conformément à l'article L. 332-11-32 du Code de l'urbanisme,
- **APPROUVE** le programme et le coût des équipements publics de compétence communale à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage de la ville, en réponse aux besoins générés par les projets immobiliers identifiés dans le périmètre élargi de participations, ainsi que le montant global des participations à mettre à la charge des opérateurs immobiliers maîtres d'ouvrage de ces projets,

- **APPROUVE** la convention de projet urbain partenarial à signer entre la Métropole, la Ville de Corbas, la société SAGEC et le bailleur Alliade cosignataires pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ 3000 m² de surface de plancher situé sur le secteur de Corbetta,
- **AUTORISE** M. le maire à signer ladite convention et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Adopté à la majorité

Avec 1 Vote contre :

Avec 5 abstentions :

Lilian MORINON

Alexandre DIOT, Benoit ERACLAS, Sandra GAUSSUIN-
PISKULA, Guillaume BOUCHARLAT, Ghislaine ARCARO

Les jour, mois, et an que dessus,
au registre sont les signatures.
Pour copie conforme,