

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 7 DÉCEMBRE 2023

N° VILLE_2023DL102

Date de convocation : 1 décembre 2023

Nombre de conseillers en exercice : 33

OBJET : Balmes Nord - signature d'une convention de projet urbain partenarial

L'an deux mille vingt trois, le sept décembre 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, Florent RIVOIRE, Claude COLIN, Christiane PUTHOD, Eric MAILLET, Souade KACI, Michel MALTRAIT, Nathalie RENE, Alain LEGRAS, Saliha MAKHLOUF-MEDJGAL, Yves MONTANGERAND, Christine NONY, Christophe MALMAZET, Nathalie PUVILLAND, Vivien GATCHUESI FEQUENG, Marie THIOLAS, François DARTIGUES, Henry DUARTE, Mylène ROUCHOUSE - POUGET, Alexandre DIOT, Benoit ERACLAS, Sandra GAUSSUIN-PISKULA, Lilian MORINON, Ghislaine ARCARO

Excusés / pouvoirs : Dominique BABE (donne pouvoir à Laurence MOULIN), Sylvie DOMER (donne pouvoir à Christine NONY), Thierry HAON (donne pouvoir à Christiane PUTHOD), Aurélie VILLENEUVE (donne pouvoir à Véronique GIROMAGNY), Guillaume BOUCHARLAT (donne pouvoir à Benoit ERACLAS)

Absents : Pascal CAZZANIGA

Secrétaires de séance : Christine NONY, Benoit ERACLAS

Rapporteur : Eddie BREVALLE

Par délibération n° 2023DL005 du 26 janvier 2023, le conseil d'administration a approuvé un périmètre élargi de participations sur le secteur de Corbetta. Dans ce cadre, une première convention (convention n° 1) de projet urbain partenarial (PUP) a été établie en février 2023 avec la société SAGEC, l'entreprise sociale pour l'habitat (ESH) Alliade Habitat et la ville de Corbas. Le groupement constitué par SAGEC et Alliade Habitat est porteur d'un deuxième projet immobilier inscrit dans ce périmètre élargi et appelle à l'établissement d'une deuxième convention (convention n° 2)

I - Objet du PUP

Le projet s'inscrit dans le développement urbain du secteur Corbetta à Corbas. 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, dans un tissu résidentiel. Dans ce périmètre élargi, d'une contenance d'environ 13 600 m², plusieurs projets portés par des opérateurs immobiliers privés sont identifiés, représentant un programme de construction prévisionnel global d'environ 8 000 m² de surface de plancher (SDP) de logements dont 2 projets portés conjointement par l'ESH Alliade habitat et le promoteur SAGEC, respectivement de 3 000 m² environ pour le premier et 3 700 m² environ pour le deuxième.

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 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 des équipements publics (PEP) prévisionnel suivant :

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

Le coût global prévisionnel du PEP, à l'échelle du périmètre élargi de participations, s'élève à 2 438 304 € HT, soit 2 925 965 € TTC, répartis comme suit :

- 1 599 746 € HT, soit 1 919 695 € TTC pour les infrastructures (études et travaux) dont 285 000 € HT, soit 342 000 € TTC pour les acquisitions foncières correspondant à une surface de 3 800 m² nécessaire à la réalisation de la voie nouvelle,

- 831 898 € HT, soit 998 278 € TTC pour les superstructures (études et travaux),

- 6 660 € HT, soit 7 992 € TTC pour l'extension du réseau électrique nécessaire pour le programme de construction visé dans la convention n° 1 (l'article 29 de la loi du 10 mars 2023 a modifié l'article L 342-11 du code de l'énergie en supprimant, à partir du 10 septembre 2023, la prise en charge par la commune, de la part de contribution correspondant à l'extension du réseau électrique situé hors du terrain d'assiette de l'opération ; ces participations ne peuvent donc pas être appelées par la commune dans le cadre de cette 2ème convention de PUP).

Les aménagements de voirie s'accompagneront de travaux d'éclairage, de la compétence de la Ville de Corbas, ainsi que de travaux d'extension du réseau électrique, de la compétence d'Enedis. Le coût de ces équipements sera réparti entre les différents opérateurs immobiliers développant des opérations sur le périmètre élargi de participations, à proportion des besoins générés par chaque opération. À ce titre, il est prévu la signature de plusieurs conventions de PUP.

Financement des équipements du périmètre élargi de participations	Dépenses (en €)		Recettes (en €)		
	HT	TTC	Participations des opérateurs	Charge nette Ville de Corbas	Charge nette Métropole
infrastructures (travaux, études et foncier), sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole et de la Ville de Corbas	1 599 746	1 919 695	799 873	96 004	1 023 819
superstructures (travaux et études), sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Corbas	831 898	998 278	831 898	166 380	0
extension du réseau électrique sous maîtrise d'ouvrage d'Enedis	6 660	7 992	5 328	2 663	0
Total	2 438 304	2 925 965	1 637 099	265 047	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 2025,
- démarrage des travaux : mi-2025,
- livraison des voiries : fin 2025 à 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 en petite enfance : 2025-2026.

II - Convention de PUP n° 2 avec la société SAGEC et l'ESH Alliade habitat

1- Projet immobilier, objet de la convention de PUP n°2

La société SAGEC est titulaire d'un compromis de vente d'un tènement de 6 473 m², constitué des parcelles BW 132, 131, 259, 194, 261, 192, 193, 260, situé entre la rue du 8 mai 1945 et la rue des Frères Lumière, à Corbas.

La société SAGEC et l'ESH Alliade habitat souhaitent réaliser, sur ce site, un projet urbain mixte d'environ 3 700 m² de SDP de logements, soit environ 62 logements et dont 42% de logements sociaux.

2- Modalités de calcul des participations

En considérant l'intérêt du projet immobilier et l'engagement par la société SAGEC et l'ESH 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 l'ESH 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 l'ESH 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 établies.

Le montant des participations financières relatives aux infrastructures à verser par la société SAGEC et de l'ESH Alliade habitat s'élèvent à 338 226 € pour la Métropole et, pour ce qui concerne spécifiquement l'éclairage public à 31 715 € pour la Ville de Corbas (versements non assujettis à TVA).

Le montant de la participation financière relative aux superstructures à verser directement à la Ville de Corbas par la société SAGEC et l'ESH Alliade habitat, s'élève à 384 753 € (non assujetti à TVA).

À l'intérieur du périmètre élargi de participations, annexé à la convention en pièce jointe de la présente délibération, 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 convention, seront également exonérées de la participation financière à l'assainissement collectif.

3- Modalités de versement des participations

L'échéancier de versement des participations par la société SAGEC et l'ESH 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 convention pour la part de la Métropole et dans le mois qui suit le lancement de la maîtrise d'œuvre la société SAGEC et l'ESH Alliade habitat 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 SAGEC. Le titre de recettes sera émis sur présentation d'une 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 27 novembre 2023,

VU le projet d'amendement n°1 du groupe Droite républicaine, centre et société civile pour Corbas

6 votes pour : Ghislaine ARCARO, Lilian MORINON, Sandra GAUSSUIN-PISKULA, Alexandre DIOT, Benoît ERACLAS, Guillaume BOUCHARLAT

26 votes contre

VU le projet d'amendement n°2 du groupe Droite républicaine, centre et société civile pour Corbas

6 votes pour : Ghislaine ARCARO, Lilian MORINON, Sandra GAUSSUIN-PISKULA, Alexandre DIOT, Benoît ERACLAS, Guillaume BOUCHARLAT

26 votes contre

VU le projet d'amendement n°3 du groupe Droite républicaine, centre et société civile pour Corbas

6 votes pour : Ghislaine ARCARO, Lilian MORINON, Sandra GAUSSUIN-PISKULA, Alexandre DIOT, Benoît ERACLAS, Guillaume BOUCHARLAT

26 votes contre

VU le projet d'amendement n°4 du groupe Droite républicaine, centre et société civile pour Corbas

6 votes pour : Ghislaine ARCARO, Lilian MORINON, Sandra GAUSSUIN-PISKULA, Alexandre DIOT, Benoît ERACLAS, Guillaume BOUCHARLAT

26 votes contre

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

- **APPROUVE** la convention n° 2 de projet urbain partenarial à signer entre la métropole, la ville de Corbas, la société SAGEC et l'ESH Alliage Habitat relative à la réalisation d'un programme immobilier d'environ 3700 m² de SDP situé sur le secteur de Corbetta
- **AUTORISE** M. le maire à signer cette convention ou tout autre document nécessaire à sa mise en œuvre et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération

Adopté à la majorité

Avec 6 Votes contre : Alexandre DIOT, Benoit ERACLAS, Sandra GAUSSUIN-PISKULA, Guillaume BOUCHARLAT, Lilian MORINON, Ghislaine ARCARO

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

Envoyé en préfecture le 13/12/2023

Reçu en préfecture le 13/12/2023

Publié le



ID : 069-216902734-20231207-VILLE_2023DL102-DE