

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 23 janvier 2023

Délibération n° 2023-1523

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Corbas

Objet : Secteur Corbetta - Convention de projet urbain partenarial (PUP) avec la société SAGEC, l'entreprise sociale pour l'habitat (ESH) Alliade habitat et la Ville de Corbas - Programme des équipements publics (PEP) - Instauration d'un périmètre de PUP élargi - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

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

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 6 janvier 2023

Secrétaire élu(e) : Madame Claire Brossaud

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, M. Chambon, M. Charmot, Mme Charnay, M. Chihi, M. Cochet, M. Cohen, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Corsale, Mme Crédoz, Mme Crespy, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Devinaz, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme Edery, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Geourjon, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, M. Haon, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marion, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, 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. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlrich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : Mme Chadier (pouvoir à M. Rantonnet), Mme Coin (pouvoir à M. Grivel), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), M. Kabalo (pouvoir à Mme Prost), M. Marguin (pouvoir à M. Blache), Mme Nachury (pouvoir à Mme Croizier).

Conseil du 23 janvier 2023**Délibération n° 2023-1523**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Corbas

Objet : Secteur Corbetta - Convention de projet urbain partenarial (PUP) avec la société SAGEC, l'entreprise sociale pour l'habitat (ESH) Alliade habitat et la Ville de Corbas - Programme des équipements publics (PEP) - Instauration d'un périmètre de PUP élargi - Individualisation complémentaire d'autorisation de programme

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 4 janvier 2023, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération du PUP îlot Corbetta à Corbas 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, dit secteur 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, dans un tissu résidentiel.

Sur ce périmètre élargi, 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 un projet d'environ 3 000 m² de SDP porté par l'ESH 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 PEP prévisionnel suivant :

- la création d'une voie nouvelle permettant de desservir les futurs logements,
- la requalification lourde de la rue des Chalets pour rassurer 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 2 444 964 € 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 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 7992 € TTC pour l'extension du réseau électrique.

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.

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

Financement des équipements du périmètre élargi de participations	Dépenses (en €)		Recettes(en €)		
	HT	TTC	Participations	Charge nette Ville de Corbas	Charge nette Métropole
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 Corbas	831 898	998 278	831 898	166 380	0
Total	2 444 964	2 933 957	1 637 099	251 333	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 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 avec la société SAGEC et l'ESH Alliade habitat

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

L'ESH Alliade habitat, en tant que société anonyme d'HLM, est titulaire d'un compromis de vente d'un tènement de 5 286 m², constitué des parcelles BW 133 et 191, situé entre la rue du 8 Mai 1945 et la rue des Frères Lumière, à Corbas, en date du 18 juillet 2019.

La société SAGEC et l'ESH Alliade habitat souhaitent réaliser, sur ce site, un projet urbain mixte d'environ 3 000 m² de SDP de logements comprenant environ 46 logements répartis comme suit :

- 58 %, soit 1 725 m², de logements en accession libre,

- 42 %, soit 1 278 m², de logements sociaux, dont :

- . 53%, soit 673 m², de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI),
- . 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 l'ESH Alliage 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 Alliage 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 Alliage 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 prévu 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 prévu 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 prévu dans le cadre du périmètre élargi représentant 50 % du coût de ces études, soit un montant de 20 073 €,
- 18,75 % des coûts correspondant à une classe, soit une participation de 189 323 €,
- 18,75 % des coûts correspondant à 3 places d'accueil petite enfance, soit une participation de 75 628 €,
- 18,75 % des coûts correspondant 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 à la Métropole par la société SAGEC et de l'ESH Alliage habitat, s'élève à 299 952 € (non assujetti à TVA).

Le montant de la participation financière relative à l'extension des réseaux Enedis à verser directement à la Ville de Corbas par la société SAGEC et l'ESH Alliage habitat, s'élève à 5 328 € (non assujetti 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 Alliage habitat, s'élève à 311 962 € (non assujetti à TVA).

À l'intérieur du périmètre élargi de participation, 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 (PFAC).

3° - Modalités de versement des participations

L'échéancier de versement des participations par la société SAGEC et l'ESH Alliage 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 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.

4° - Individualisation partielle d'une autorisation de programme en dépenses et en recettes

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

- 565 624 € en dépenses, correspondant aux dépenses prévisionnelles d'études, de maîtrise d'œuvre, de maîtrise d'ouvrage et d'acquisitions foncières,

- 274 238 € en recettes, correspondant à la totalité du montant des participations financières dues par la société SAGEC et l'ESH Alliade habitat au titre des participations aux infrastructures sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Institue un périmètre élargi de participations conformément à l'article L 332-11-3 du code de l'urbanisme.

2° - Approuve :

a) - le programme et le coût des équipements publics de compétence métropolitaine à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole, 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,

b) - la convention de PUP à signer entre la Métropole, la Ville de Corbas, la société SAGEC et l'ESH Alliade habitat, cosignataire, pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ 3 000 m² de SDP situé sur le secteur de Corbetta à Corbas.

3° - Autorise le Président de la Métropole à signer ladite convention et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

4° - Décide l'individualisation complémentaire de l'autorisation de programme partielle P06 - Aménagements urbains pour un montant total de 565 624 € TTC en dépenses et de 274 238 € en recettes à la charge du budget principal, répartis selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 100 000 € en dépenses et 109 695 € en recettes en 2023,
- 465 624 € en dépenses et 109 695 € en recettes en 2024,
- 54 848 € en recettes en 2025,

sur l'opération n° OP06O8728.

Le montant total de l'autorisation de programme individualisée est donc porté à 715 624 € en dépenses, en raison de l'individualisation partielle pour un montant de 150 000 € à partir de l'autorisation de programme études et de 274 238 € en recettes.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 25 janvier 2023

Date de télétransmission : Date de réception préfecture : 25 janvier 2023
--