



COMMUNE DE CHAZELLES-SUR-LYON

DELIBERATION N° 230725 _002

OBJET : ZAC DES PUPIÈRES – CONVENTION DE PARTICIPATION EN ZAC ENTRE NOVIM, IDH ET LA COMMUNE DE CHAZELLES-SUR-LYON

L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS, LE VINGT-CINQ JUILLET à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Chazelles-sur-Lyon, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, sous la présidence de Monsieur Pierre VERICEL, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29

Date de convocation du Conseil Municipal : 19 juillet 2023

Nombre de Conseillers présents (y compris ceux ayant donné procuration) : 28

Ladite délibération a été adoptée à l'unanimité des votants.

Monsieur le Maire ne prend pas part au débat ni au vote.

Présents : Pierre VERICEL - Michel NEEL - Michel FAURE - Maryvonne MOUNIER - Annie CHAPUIS - Marie-Christine BERTHOLLET - René GRANGE - Christiane BRUYAT - Corinne CHEVRON - Florence PAILLEUX - Frédéric BERTHET - Nathalie JOUBAND - Isabelle POULARD - Cyril D'IPPOLITO - David BOURKAIB - Mickaël HATRON - Christian BLANCHARD - Aline CIZERON - Christine MONTAGNY - Maxime PEILLER.

Absents ayant donné procuration : Jeanine RONGERE à Maryvonne MOUNIER - Ludovic PADUANO à David BOURKAIB - Pierre THOLLY à Marie-Christine BERTHOLLET - Hervé LASSABLIÈRE à Annie CHAPUIS - Thierry PONCHON à Corinne CHEVRON - Emmanuelle NEEL à Cyril D'IPPOLITO - Julienne BERTHET à Frédéric BERTHET - Yves GORD à Christian BLANCHARD.

Absent excusé : Gérard HAEGY

Secrétaire élu pour la session : Michel NEEL

Il est rappelé aux membres du Conseil Municipal que la commune de CHAZELLES-SUR-LYON a confié à NOVIM (anciennement SEDL) la réalisation de la ZAC des Pupières par voie de convention publique d'aménagement en date du 8 juillet 2004. Dans ce cadre, il a été convenu que NOVIM achète les terrains nécessaires au projet, les viabilise, les revende aux acquéreurs et/ou négocie avec les propriétaires toute convention garantissant l'intérêt public de l'aménagement d'ensemble.

Considérant que les parcelles cadastrées section A n°75 et n°260 partielle sont propriétés de la société IDH représentée par Monsieur Ismet DOGAN, et que cette dernière souhaite réaliser sur les parcelles précitées un programme d'habitation de 22 logements au moins, correspondant à une surface plancher estimée à 2000 m².

Considérant que la société IDH n'est pas l'aménageur de la ZAC "Les Pupières" ;

Considérant que la société IDH doit s'affranchir d'une participation financière des lotisseurs ou constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur tel que déterminé dans le dossier de réalisation de la ZAC "Les Pupières".

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** la convention de participation en ZAC entre la société NOVIM, IDH et la commune de CHAZELLES-SUR-LYON telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention ainsi que tout document afférent à la présente délibération.

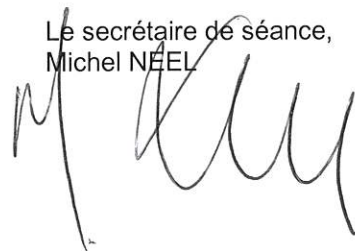
Ont signé au registre tous les membres présents.

Pour copie conforme,

Monsieur le Maire,
Pierre VERICEL



Le secrétaire de séance,
Michel NEEL



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200594-20230725-230725_002-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2023

Publication : 31/07/2023



COMMUNE DE CHAZELLES SUR LYON

ZAC DES PUIERES

**CONVENTION DE PARTICIPATION
EN ZAC**

ENTRE LES SOUSSIGNES

NOVIM Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de cinq millions cinq cent quatre-vingt-six mille huit cent quatre-vingt-dix-neuf euros soixante-quatre centimes (5.586.899,64 €), ayant son siège social au 33 Boulevard Antonio Vivaldi, CS 70097, 42003 SAINT-ETIENNE cédex 1, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Etienne sous le n° B 584.504.864, représentée par Anne ZORNINGER, Directrice Générale, en vertu des pouvoirs qui lui ont été transmis par le Conseil d'Administration du 28 septembre 2021,

agissant dans le cadre de la convention publique d'aménagement signée en date du 26 juillet 2004 avec la Commune de Chazelles sur Lyon pour l'aménagement de la ZAC des Pupières,

Annexe n°1 : K-BIS de la société NOVIM

de première part,

ET

La société à responsabilité limitée dénommée IDH, dont le siège social est 109 Traverse de Grange Eglise 69500 Saint-Symphorien-Sur-Coise, inscrite au RCS de Lyon sous le numéro 842 080 947, représentée aux présentes par monsieur Ismet DOGAN

Annexe n°2 : K-BIS de la société IDH

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200594-20230725-230725_002-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/07/2023

Publication : 31/07/2023

De deuxième part.



ET

La Commune de Commune de Chazelles sur Lyon, représentée par Monsieur Michel NEEL, 1^{er} adjoint, demeurant en cette qualité à l'hôtel de Ville de ladite commune, 12 rue Armand BAZIN, 42140 CHAZELLES-SUR-LYON, autorisé à signer les présentes par délibération du conseil municipal du 25/07/2023, dûment exécutoire (**Annexe n°3 : délibération du conseil municipal de la commune de CHAZELLES-SUR-LYON**)

IL EST TOUT D'ABORD RAPPELE CE QUI SUI

Conformément aux orientations de son PLU, la Commune de Chazelles sur Lyon a créé, par délibération du Conseil Municipal en date du 18 janvier 2002 la ZAC des Pupières. Cette opération d'aménagement a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté de Monsieur le Préfet de la Loire en date du 3 décembre 2003.

Le dossier de réalisation de la ZAC, fixant les conditions techniques et financières prévisionnelles de son déroulement, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 avril 2004.

Enfin, la Commune de Chazelles sur Lyon a confié à la Société d'Equipement du Département de la Loire (SEDL), la réalisation de ce projet par voie de Convention Publique d'Aménagement. Cette convention a été approuvée par le Conseil Municipal de Chazelles-sur-Lyon en date du 8 juillet 2004 et a été signée le 26 juillet 2004.

Dans ce cadre, la SEDL devenue NOVIM achète les terrains nécessaires au projet, les viabilise, les revend aux acquéreurs et/ou négocie avec les propriétaires toute convention garantissant l'intérêt public de l'aménagement d'ensemble.

Dans ce cadre notamment, l'aménageur est bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique par arrêté modificatif prononcé par Monsieur le Préfet de la Loire en date du 12 avril 2005.

Concernant le dossier de ZAC, il est précisé :

- que la ZAC des Pupières est exclue du champ d'application de la TLE (Taxe Locale d'Equipement), désormais taxe d'aménagement ;
- que le régime des participations en ZAC a été institué de manière à ce que les lotisseurs ou constructeurs qui n'ont pas acquis leur terrain de l'aménageur de la ZAC, contribuent au coût des équipements généraux, dans une proportion définie au préalable et identique pour tous.

Ainsi les études techniques conduites dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC ont chiffré le coût de ces équipements généraux (voirie et réseaux notamment) à 2 047 K€ environ. Par ailleurs, compte tenu du programme général des constructions qui a été estimé au sein de la ZAC à 16 500 m² SHON, le montant de la participation évoquée ci avant a été arrêté à 125 €/m² SHON, en valeur Avril 2004.

Pour sa part, la société IDH, a le projet de réaliser un programme de 22 logements au moins sur les parcelles cadastrées Section A n°75 et 260 d'une superficie d'environ 4500 m². Ces parcelles n'appartiennent pas à l'aménageur.

Dans ce cadre, la société IDH va procéder à la vente des dits terrains ou les faire bâtir.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention concerne les terrains dont la désignation suit :
 section A parcelle n°75
 Section A parcelle n°260 partielle

La société IDH, représentée par monsieur Ismet Dogan souhaite réaliser sur les parcelles précitées un programme d'habitation de 22 logements au moins, correspondant à une SDP estimée à 2000 m².

Aussi, l'objet de la présente convention est de préciser les conditions de versement de la participation financière due à la société NOVIM et les conditions de réalisation de la voirie de desserte, des réseaux, des espaces verts et les limites de prestations entre les parties

La réalisation de ce programme immobilier s'effectuera conformément aux règles d'urbanisme en vigueur

La convention est signée en application de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

Article 2 - MODE DE CALCUL DE LA PARTICIPATION

Le montant de la participation financière des lotisseurs ou constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur a été déterminé dans le dossier de réalisation de la ZAC «Les Pupières».

Il est toutefois rappelé que cette participation ayant pour objet de contribuer au coût des équipements structurants de la ZAC, qu'aura à supporter NOVIM aménageur pour le compte de la Commune, son montant a été calculé au regard :

- du coût prévisionnel des équipements structurants,
- de la SHON constructible en matière d'habitat individuel.

Le coût prévisionnel des équipements structurants a été estimé à 2.047.398,00 € HT, honoraires et frais divers compris.

La surface hors œuvre nette a été estimée dans le périmètre concerné (lieux dits les Pupières, le Chantre, Bras de fer, Platière) sur une base de 110 m² de SHON par maison et sur 150 maisons, soit une base SHON prévisionnelle de 16 500 m².

Le coût de la participation s'élève donc à 125 €/m² de SHON construite, en valeur AVRIL 2004. Lors de l'approbation du dossier de réalisation de ZAC il a été prévu que cette participation serait indexée sur l'indice du Coût de la construction. Il est ici précisé que l'indice applicable sera le dernier indice connu du coût de la construction, au moment du dépôt du permis de construire. Pour information : dernier indice connu : 4^{ème} trimestre 2022 : 2052 ; indice 2^{ème} trimestre 2004 : 1267, soit, en l'état une participation à hauteur de 202.44 € / m². de SDP en valeur 4^{ème} trimestre 2022.

Le calcul sera donc le suivant :

Participation = Mètres carrés de SDP au PC x 125 € (montant à indexer en fonction de l'indice du coût de la construction applicable à la date du dépôt du permis de construire)
 Précision étant faite que l'index de départ s'établit à 1267.

Article 3 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

Il est distingué le cas des terrains cédés à des tiers qui édifieront leur construction d'une part, des constructions édifiées par la société IDH d'autre part.

Article 3-1 - TERRAINS CEDES A DES TIERS QUI EDIFIERONT LEUR CONSTRUCTION

Dans le cas où la société IDH céderait les terrains viabilisés à des tiers qui édifieront à leur tour des constructions, le montant de la participation sera dû par le tiers concerné (et non par la société IDH) au moment de l'obtention du permis de construire purgé de tout recours (tiers, retrait, déféré)

Le montant à régler sera calculé sur la base de la SDP définie au permis de construire par application de l'indice du coût de la construction par m² de SDP.

Les personnes concernées n'étant pas connues à ce jour :

- la société IDH s'engage à une parfaite information de ces personnes quant à l'existence de cette participation à régler ultérieurement. Pour ce faire, elle s'engage, d'une part, à insérer les présentes dans le dossier du lotissement qu'elle devra déposer, et d'autre part, à les joindre au compromis de vente ou autre donation qu'elle pourra signer.

Le paiement de la participation s'effectuera au bénéfice de NOVIM, en sa qualité d'aménageur de la ZAC, mission qui lui a été confiée par la Commune dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

Elle signera, avec le constructeur bénéficiaire d'un permis de construire, une convention de participation ad hoc.

Article 3-2 - EDIFICATION DES CONSTRUCTIONS PAR IDH

Dans le cas où la société IDH serait le constructeur le versement de la participation sera faite par cette société selon les modalités de calcul visées à l'article 2.

Le versement interviendra en une fois dès lors que le permis de construire aura acquis un caractère définitif (absence de recours des tiers, de retrait et de déféré préfectoral). En cas d'obtention d'un permis de construire modificatif faisant évoluer à la hausse ou à la baisse la surface de plancher, le montant de la participation sera ajusté en conséquence.

Article 4 - ENGAGEMENT ET ACCEPTATION DE CESSION DE L'EMPRISE DE LA FUTURE VOIRIE PUBLIQUE ET DES RESEAUX PUBLICS ET CONSTITUTION DE SERVITUDE

Dès le dépôt du permis de construire la société IDH s'engage à vendre à la société NOVIM le terrain d'assiette correspondant à l'emprise de la future voirie publique nécessaire à la desserte de son opération. De même la société NOVIM s'engage à l'acheter.

La superficie exacte de ce terrain d'assiette n'est pas connue exactement à ce stade.

Les parties conviennent d'ores et déjà de fixer son montant à la somme de 1 €.

Les frais de tous ordres liés à cette vente seront à la charge de la société NOVIM.

Afin de permettre à la société IDH et ses ayants-droits d'utiliser l'assiette de la voie et des réseaux qui seront installés en souterrain, la société NOVIM prend l'engagement de constituer, concomitamment à la vente du terrain d'assiette, une servitude de passage tous usages (passage Convention de participation- Impasse Champs Fleuris- juillet 2023

et réseaux). Cette servitude s'éteindra dès lors que la voie et les réseaux seront rétrocédés à la collectivité publique et intégreront son domaine public. Ladite servitude prévoira la possibilité d'installer tous les équipements nécessaires au chantier de la société IDH et notamment l'implantation d'une grue.

Les frais de tous ordres liés à cette servitude seront à la charge de la société NOVIM

Article 5 - ENGAGEMENT DE LA SOCIETE NOVIM

L'entreprise NOVIM s'engage à réaliser l'ensemble des travaux de viabilisation et de desserte du permis de construire.

Les travaux seront phasés en deux temps.

La première phase consiste dans les travaux de viabilisation de l'ensemble des réseaux, à savoir :

- Travaux de terrassement nécessaires à la réalisation de la voirie et des réseaux collectifs ;
- Réalisation de la voirie structurante provisoire telle qu'elle sera projetée au permis de construire avec réalisation des passages pour les bateaux ;
- Eaux pluviales : Tous travaux de réseaux nécessaires à la collecte, la rétention (notamment bassin de rétention) et l'évacuation des eaux pluviales ;
- Eaux usées : Tous travaux nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées ;
- Eau Potable : Tous les travaux nécessaires à l'alimentation en eau potable ;
- Electricité : Tous les travaux nécessaires à l'alimentation électrique.
- Eclairage public : Tous les travaux nécessaires à l'éclairage public de la voirie ;
- Télécommunications : Tous les travaux nécessaires à l'alimentation des réseaux de téléphone et d'internet ;
- Gaz : Tous les travaux nécessaires à l'alimentation en gaz
- Espaces verts et plantations : Tous les travaux de plantation prévus sur l'équipement public

La première phase pour la viabilisation des réseaux se terminera au plus tard, à l'obtention du permis de construire purgé de tous recours.

La seconde phase de travaux, correspondant aux travaux de finition devra être réalisée à l'issue des constructions prévues au permis de construire

Article 6 - CONDITIONS RESOLUTOIRES

La présente convention est subordonnée à la condition résolutoire de l'obtention par la société IDH d'une autorisation d'urbanisme avant le 31 Décembre 2024 (permis purgé de tout recours)

Cette résolution entraînera également la résolution de la vente du terrain d'assiette nécessaire la voirie ce que l'acte de vente devra prévoir.

Néanmoins, pour se prévaloir de cette condition, la société IDH s'engage à déposer sa demande d'autorisation d'urbanisme avant le 31 décembre 2023.

Par ailleurs, la présente convention de participation sera résolue de plein droit en cas d'acquisition des terrains objet des présentes par la Commune ou par NOVIM et ce à l'amiable ou par voie d'expropriation.

Article 7 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT ET PIECE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

En application de l'article 1635 quater D 6° du CGI le permis de construire sera totalement exonéré de la taxe d'aménagement.

La présente convention devra être annexée à la demande de permis de construire (R.431-23 b du code de l'urbanisme.

Article 8 - DEFAILLANCE/SUCCESSION DE L'UNE OU L'AUTRE DES PARTIES

Dans le cas de défaillance de NOVIM dans l'exercice de son rôle, d'une résiliation de la convention publique d'aménagement intervenue avec la Commune, la Commune de Chazelles sur Lyon pourra se substituer à elle par délibération de son Conseil Municipal.

Au cas où la société IDH viendrait à céder ses droits ou transférer ceux-ci à une tierce entité et dès lors que ne serait pas exécutée à la date de cette cession la totalité des engagements formalisés par les présentes, elle s'engage à céder les obligations nées des présentes à son cessionnaire ou ayant cause.

Ce dernier sera alors tenu de toutes les obligations souscrites aux termes des présentes comme si ledit cessionnaire ou ayant-cause avait souscrit ces obligations en personne. Ainsi les parties acceptent d'ores et déjà que la société IDH pourra se faire substituer toute autre entité de son choix et ce sans formalisme particulier.

A l'inverse, la tierce entité ainsi subrogée sera réputée et reconnue bénéficiaire de l'intégralité des engagements souscrits aux termes des présentes par la société NOVIM et/ou la Commune de Chazelles-sur-Lyon ou leurs héritiers ou ayants droits envers la société IDH, comme si cette tierce entité était signataire desdites présentes.

Article 9 - LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Lyon.

Article 10 - ELECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile en leur siège social respectif

Fait à Saint Etienne
Le

Pour NOVIM, Madame Anne ZORNINGER directrice générale

Pour la société IDH, Monsieur Ismet DOGAN

Pour la commune de CHAZELLES-SUR-LYON, Monsieur Michel NEEL, 1^{er} adjoint