Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200594-20261020-261020_003-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 26/10/2026
Publication : 27/10/2026

COMMUNE DE CHAZELLES-SUR-LYON

DELIBERATION N° 261020_003

OBJET : FONCIER : BILAN DE CLOTURE ZAC DES PUPIERES

L'AN DEUX MIL VINGT-SIX, LE VINGT OCTOBRE à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Chazelles-sur-Lyon, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Pierre VERICEL, Maire.
Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29
Date de convocation du Conseil Municipal : 14 octobre 2026
Nombre de Conseillers présents : 19
Nombre de votants : 27
(Dont 8 pouvoirs)

Présents : Pierre VERICEL - Michel NEEL - Marie-Christine BERTHOLLET - Ludovic PADUANO - Christine MONTAGNY - Annie CHAPUIS - Hervé LASSABLIERE - Michel FAURE - Emmanuelle NEEL - Pascal BADOIT - Aline CIZERON - Nathalie JOUBAND - Isabelle POULARD - Estelle JOUBERT - Magali BOURKAIB - Laurent BOURRIN - Julien SAUVIGNET - Maxime PEILLER - Caroline BADOL.

Absents ayant donné procuration : Jeanine RONGERE à Christine MONTAGNY - Jean-Louis BEYRON à Michel NEEL - Pierre THOLLY à Marie-Christine BERTHOLLET - Maryvonne MOUNIER à Annie CHAPUIS - Christiane BRUYAT à Hervé LASSABLIERE - David BOURKAIB à Magali BOURKAIB - Mickaël HATRON à Maxime PEILLER - Fleurine CIZERON à Aline CIZERON.

Absents excusés : Christian FAYOLLE - Frédéric BERTHET

Secrétaire élu pour la session : Michel NEEL

Par délibération en date du 19 novembre 2024, la commune de Chazelles-sur-Lyon a acté la clôture de la convention publique d'aménagement signée avec NOVIM au 31 décembre 2024 et ce :

- En procédant à l'approbation du bilan de clôture de l'opération, tel que rapporté en annexe, considération faite que le bilan présente une trésorerie finale positive de 242 592,68€, solde de l'avance versée par la commune et que la société NOVIM doit verser à la commune de Chazelles-sur-Lyon ;
- En opérant les mutations foncières requises au bénéfice de la commune de Chazelles-sur-Lyon des biens et droits immobiliers, mobiliers et ouvrages afférents, à savoir :

  - Mutation à titre gratuit des parcelles agricoles référencées au cadastre comme suit :

Section	Parcelle	Contenance en m²	Commentaires
A	32	32 490	Terrain agricole
A	440	9 200	Terrain agricole
AC	1051	375	Rue de la charité
AC	1054	42	Rue de la charité
AC	1055	15	Rue de la charité
A	979	139	Avenue du souvenir
A	977	2 419	Rue du moulin à vent
A	978	156	Rue du moulin à vent
A	975	567	Rue du moulin à vent
A	976	318	Rue du moulin à vent
AB	616	302	Rue du moulin à vent
AB	648	134	Rue Isidore Ducasse
AB	647	127	Rue Isidore Ducasse
AB	539	3900	Rue Isidore Ducasse

AB	537	120	Rue Isidore Ducasse
AB	652	4995	Mésanges/Pinsons/Colibris
A	991	1551	Avenue du souvenir
AB	649	35	Avenue du souvenir

- Mutation à titre onéreux pour une valorisation de 40 000€ HT soit 48 000€ TTC des parcelles référencées au cadastre comme suit :

Section	Parcelle	Contenance en m²	Commentaires
AC	66	120	Parking provisoire
AC	630	44	Parking provisoire
AC	646	175	Parking provisoire
AC	653	228	Parking provisoire

- Mutation à titre onéreux des voiries, réseaux et équipements, du périmètre de la ZAC valorisés pour un montant de 624 685,78€ HT soit 749 622,94€ TTC.

- L'avance consentie par la commune à savoir 907 278,46€ sera remboursée par NOVIM sur la base d'un titre de recette, ladite société NOVIM restant redevable du solde de l'avance perçue.

Par délibération complémentaire en date du 21 janvier 2025, la commune de Chazelles-sur-Lyon a approuvé la mutation complémentaire de parcelles au bénéfice de la commune à savoir la mutation à titre gratuit des parcelles suivantes :

Section	Parcelle	Contenance en m²	Commentaires
AC	867	175	Rue de la charité
A	950	668	Impasse des champs fleuris

Par acte notarié du 6 février 2025, l'ensemble des parcelles inscrites dans ces deux délibérations a été cédé, ainsi que les ouvrages d'équipements publics. Le montant des frais notariés relatifs à cette cession a été payé par la commune et non par la société NOVIM qui l'avait provisionné dans le bilan de clôture. Ce changement a permis de baisser les frais de publicité foncière.

En conséquence de quoi, le bilan de clôture définitif de la concession a été modifié par suppression de la provision des frais d'acte et le paiement des taxes foncières 2025. Le bilan de clôture définitif montre un solde de 111 451,91 € qui doit être restitué à la commune de Chazelles-sur-Lyon.

En outre, une parcelle a été oubliée dans la cession de remise du foncier.
Il est donc nécessaire de délibérer pour la reprise du foncier au bénéfice de la commune, des biens et droits immobiliers, mobiliers et ouvrages afférents, à savoir sur la mutation à titre gratuit de la parcelle suivante :

Section	Parcelle	Contenance en m²	Commentaires
AC	645	175	Rue Claude Protière

En complément de la mutation des parcelles énumérées par délibération du 19 novembre, les ouvrages et équipements réalisés par NOVIM seront remis à la commune de Chazelles-sur-Lyon sous acte notarié.

Le conseil municipal sera appelé à approuver le bilan de clôture définitif de l'opération, approuver la mutation foncière requise au bénéficie de la commune de la parcelle précitée, autoriser

Monsieur le Maire ou son représentant à signer les projets de procès-verbal de transfert et les états des lieux requis, donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire ou son représentant pour prendre toutes les mesures ainsi qu'à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la délibération.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré :
A 27 voix pour et 0 contre

- **APPROUVE** le bilan de clôture définitif de l'opération, tel rapporté en annexe, considération faite que l'opération présente un résultat de + 111 451,91€, solde que doit verser la société NOVIM à la commune de Chazelles-sur-Lyon,

- **APPROUVE** la mutation foncière requise au bénéfice de la commune de Chazelles-sur-Lyon des biens et droits immobiliers, mobiliers et ouvrages afférents tels ci avant explicités de la parcelle AC 645 à titre gratuit,

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer les projets de procès-verbal de transfert et les états des lieux requis,

- **DONNE** tous pouvoirs à Monsieur le Maire ou son représentant pour prendre toutes les mesures ainsi qu'à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Ont signé au registre tous les membres présents.

Pour copie conforme,

Monsieur le Maire,
Pierre VERICEL

MAIRIE DE CHAZELLES-SUR-LYON
42140 LOIRE

Le secrétaire de séance,
Michel NEEL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200594-20261020-261020_003-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 26/10/2026
Publication : 27/10/2026

ZAC PUPIERES

VILLE DE CHAZELLES SUR LYON

Définitif

BILAN DE CLOTURE AU 1/10/2025

Opération : 01819-ZAC PUPIERES

Convention Publique d'aménagement

Convention avec la Ville de Chazelles sur Lyon

Délibération de la commune de Chazelles sur Lyon en Conseil Municipal date du 8/07/2004, contrôle de légalité en date du 27/7/2004

Dans le cadre de sa politique urbaine, la Commune de Chazelles-sur-Lyon a initié depuis longue date des reflexions pour à la fois :

Reconvertir les franges de son tissu urbain fortement marqué par la présence de plusieurs friches industrielles Organiser et maitriser le développement pavillonaire périphérique au centre ville. En effet, la pression foncière s'accentuant, il est nécessaire d'organiser ce développement.

A la suite d'une étude d'urbanisme précise, la commune a décidé la création d'une ZAC dites Pupières par délibération du 10/01/2002, modifiée par délibération du 16/5/2002. Cette ZAC a été intégrée dans le PLU modifié et approuvé par délibération du 11/9/2003.

Par délibération du CM du 8/7/2004, la commune a décidé de confier à la SEDL devenue depuis NOVIM l'aménagement de la ZAC par traité de convention publique d'aménagement.

La zone à aménager a une superficie d'environ 20 ha , son aménagement doit permettre la réalisation de plusieurs secteurs à vocations suivantes :
Construction de logements : 150 pavillons et 70 logements collectifs
Suppression d'une vaste friche industrielle
Création d'une nouvelle rue
Mise en place d'une nouvelle trame urbaine permettant l'aération du quartier rue Protière
Installation d'un équipement public de 5000m2 environ

art 5

Durée de la convention

La durée fixée à 10 ans à compter se sa prise d'effet (27/7/2004)

Avenant n°1 :délibération du 22/02/2007

Prorogation de la convention au 31/12/2016,
Le perimètre financier de l'opération est désormais fixé à 9.260k€ ht contre 5.555k€ dans le bilan d'origine.
La participation financière de la Commune est revue à la hausse à 558k€ (contre 503k€ initialement)
Cette participation sera à repréciser en fonction des prix de vente définitivement pratiqués

Avenant n°2 : délibéré le 26/9/2013

Redéfinition du programme de la ZAC compte tenu des modifications de la mise en place du SCOT Sud Loire qui a généré une modification du PLU sur la Commune de Chazelles -sur-Lyon. En effet, désormais les conditions d'urbanisation et d'extension applicables au territoire de Chazelles sur Lyon ne sont plus compatibles avec le projet proposé de la ZAC des Pupières.
La SEDL aménageur doit reprendre l'étude de la ZAC;

art .2-Rémunération complémentaire

Une rémunération complémentaire de **12.000€ HT** est intégrée dans le bilan financier pour l'année 2013 pour la reprise des études de programmation du projet et de la gestion des eaux pluviales pour adaptation à la Loi sur l'Eau

Avenant n°3 : délibéré le 28/4/2016

Prolongation de la durée de la concession de 5 ans soit jusqu'au 31/12/2021

Modification de la rémunération de commercialisation

La rémunération de commercialisation est de 3,5% du montant HT des cessions, et reste inchangée.
En revanche les modalités de prise sont les suivantes :
-2% du prix HT de chaque vente de terrain à la **signature du compromis** de vente (valable pour un compromis par projet)
-1,5% du prix HT de chaque vente de terrain à la **signature de l'acte de vente**

Rémunération de gestion financière et administrative

Une rémunération de gestion financière est incluse, indépendante du montant des dépenses, pour la gestion admnistrative et financière d'un montant de **3.000€ HT par an**

Avenant n°4 : délibéré le 20/06/2019

La commercialisationdu Domaine du Moulin à vent, correspondant à la phase 2 de l'aménagement de la ZAC des Pupières arrive à son terme. Afin de permettre une continuité de l'offre de logements sur la Commune, les études pour l'aménagement des phases 3 et 4 ont été lancées en début d'année 2018. Afin d'optimiser le projet nommé "Domaine Chanteperdrix", des parcelles d'une superficie de 5.755m2 propriété de la Commune ont été intégrées au projet.

art1-Apport en nature de la collectivité

Les terrains propriété de la commune sont valorisés pour un montant de 143.875€ ht (conformément à l'avis des domaines de 25€ ht/m2) , ils seront apportés à titre gratuit par le concédant au bilan de l'opération

art3-Participation de la collectivité concédante

La participation de la collectivité est provisoirement répartie de la façon suivante :
- apport des terrains gratuitement à l'opération au plus tard le 31/12/2019
-participation affectée au rachat de stravaux et emprises publiques : le cout complet prévisionnel de ces ouvrages est estimé à 5.425.927€ ht pour lesquels la commune versera une participation au moins égale à 1.272.000€ ht.

art 4-Rémunération complémentaire

Pour la mission de l'acquisiiton foncière desdites parcelles (temps administratif de rédaction avenant et suivi de l'opération) la SEDL percevra une rémunération forfaitaire de **1500€ ht.**

Avenant n°5 : délibéré le 24/10/2019

Les travaux d'aménagement du domaine Chanteperdrix lancés en 2019 permettront de créer 35 lots d'habitat se répartissant entre l'individuel, l'intermédiaire et le collectif. La commercialisation prévue au 1er trimestre 2020 nécessite de prévoir la prolongation de la concession arrivant à terme fin 2021 pour permettre la totale commercialisation du programme et la réalisation des travaux de finition de voirie après les constructions.

art1-Prolongation de la concession

La concession est prolongée de 3 ans soit jusqu'au 31/12/2024

art 2-bilan de l'opération

Le bilan de l'opération est actualisé afin de prendre en considération :
-en dépenses : les derniers aménagements restant à réaliser
- en recettes : les cessions de lots viabilisés du Domaine Chanteperdrix
-en financement : la mise en place d'un emprunt de 500k€ cautionné par la collectivité à hauteur de 80%

art3-Rémunération de l'opérateur

l'art 21 est complété par l'alinéa suivant :

"pour la mission de mise en place de l'emprunt comprenant la consultation bancaire, la négociation avec les banques, les procédures de validation de la société et de la commune, et le suiv administratif et financier, NOVIM percevra une rémunération forfaitaire de **4.000€ HT.**

Rémunérations conventionnelles

art 21-Modalités d'imputation des charges de l'aménageur

L'aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de convention publique d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions.

art 21.II

ces imputations forfaitaires sont déterminées de la façon suivante :

- Rémunération d'acquisition :
4 % des acquisitions et évictions réalisées
-un forfait complémentaire de 2.000€ht par dossier donnant lieu à expropriation

- Rémunération d'études, de suivi technique et administratif :
4 % de l'ensemble des dépenses HT payées dans l'opération (hors sa propre rémunération et les dépenses d'action foncière)

Rémunération de commercialisation :
3,5% HT des montants HT fixés dans les actes de cessions (hors dépenses payées au tiers)
Pour la négociation et la mise au point des conventions de participation, la Société aura droit à une rémunération égale à 5€/m2 (environ 5% du montant de la participation)

- Rémunération de liquidation :
20 000 € HT - hors frais de liquidation : plans et documents nécessaires à la liquidation qui restent à la charge de l'opération

art 25 conséquences financières de l'expiration du contrat

Dans tous les cas , il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement :
24.1.1 Solde d'exploitation :
- Positif : la Société est débitrice de son montant
- Négatif : la collectivité est débitrice de son montant à titre de participation (prévu art, 16.6)
Solde des financements :
- Positif : la société doit à la collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la collectivité

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission d'aménageur, dont il pourrait être personnellement redevable vis à vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devraient lui être remboursé par la collectivité sauf cas visé à l'art. 28 sur les pénalités.

Opération 01819-ZAC PUPIERES

SITUATION FINANCIERE

	Situation au 1/10/2025	Reste à faire	Bilan de cloture definitif
PRODUITS Comptabilisés HT			
Loyers et récup. charges locat.	2 101,26		2 101,26
Participation par le concédant	143 875,00		143 875,00
Cessions	4 013 907,15		4 013 907,15
Cession ouvrages et Parking à la Commune	664 685,78		664 685,78
Participations apport	0,00		0,00
Subventions	100 000,00		100 000,00
Produits financiers	25 022,39		25 022,39
Autres produits	365 463,30		365 463,30
Total PRODUITS Comptabilisés HT	**5 315 054,88**	**0,00**	**5 315 054,88**
CHARGES Comptabilisées HT			
Etudes	600,00		600,00
Acquisitions	890 345,21		890 345,21
Apport en nature Commune	143 875,00		143 875,00
Travaux	2 953 269,69		2 953 269,69
Honoraires sur travaux	335 424,41		335 424,41
Frais financiers sur CT	46 203,84		46 203,84
Autres frais financiers	208 275,98		208 275,98
Rémunération opérateur	0,00		0,00
Rémunération acquisition	35 017,17		35 017,17
Rémunération de coordination	148 376,47		148 376,47
Rémunération commercialisations	152 008,41		152 008,41
Rémunération de liquidation	20 000,00		20 000,00
Autres rémunération Forfaitaire	50 150,00		50 150,00
Frais de commercialisation	162 436,71		162 436,71
Frais divers	57 620,08		57 620,08
Total CHARGES Comptabilisées HT	**5 203 602,97**	**0,00**	**5 203 602,97**
Produits - Charges	**111 451,91**	**0,00**	**111 451,91**
TVA			
TVA sur recettes	-892 161,77		-892 161,77
TVA récupérable sur dépenses	691 960,08		691 960,08
Cumul déclarations TVA	200 465,41		200 465,41
Situation TVA vis-à-vis Trésor	-594,12	330,40	-263,72
Total TVA	**-330,40**	**330,40**	**0,00**
FINANCEMENT			0,00
Emprunts			0,00
Avances Collectivités	0,00		0,00
Avances autres opérations	0,00		0,00
Avances Société	0,00		0,00
Autres financements			0,00
Total FINANCEMENT	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TIERS			0,00
Clients/autres débiteurs	0,00		0,00
Avances des clients	0,00		0,00
Fournisseurs/autres créditeurs	0,00		0,00
Fournisseurs Retenues Garantie	0,00		0,00
Avances fourn., not., consign.	0,00		0,00
Total TIERS	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Comptes d'attente et divers			**0,00**
Trésorerie Opération	**111 121,51**	**330,40**	**111 451,91**

Solde Trésorerie à restituer à la Commune de Chazelles sur Lyon