



**VILLE
DU PUY EN VELAY**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
du mercredi 11 octobre 2023**

Délibération n° 14

L'an deux mille vingt trois, le onze octobre à 20 h 30, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni Salle du Conseil Municipal, sous la Présidence de Monsieur Michel CHAPUIS.

Date de la Convocation :
jeudi 05 octobre 2023

Nombre de conseillers en exercice :
33

Date de publication en ligne :
19/10/2023

Étaient présents :

Monsieur Michel CHAPUIS, Madame Caroline BARRE, Monsieur Jérôme EYNARD, Madame Michelle MICHEL, Monsieur Jean-François EXBRAYAT, Madame Marlène LASHERME, Monsieur Guy CHOUVET, Monsieur Philippe RIBEYRE, Madame Ginette VINCENT, Madame Colette CHASSAGNE, Madame Brigitte FROMAGET-HERITIER, Monsieur Roland LONJON, Monsieur Pascal BERTRAND, Monsieur Stéphane CLABAUX, Madame Marie MARQUARSEN, Madame Emmanuelle VIALANEIX, Madame Maryline BRUN, Monsieur François CHATAING, Monsieur Baptiste MASSIN, Madame Michelle CHAUMET, Monsieur Fabien SURREL, Madame Celine GACON, Monsieur Laurent JOHANNY, Madame Catherine GRANIER-CHEVASSUS, Monsieur Jean-Williams SEMERARO, Madame Aurélie CHAMBON

Ont donné procuration :

Madame Catherine CHALAYE à Madame Michelle MICHEL, Madame Brigitte BENAT à Monsieur François CHATAING, Madame Corinne GONCALVES à Madame Brigitte FROMAGET-HERITIER, Monsieur Rachid ANBAR à Monsieur Jean-François EXBRAYAT, Monsieur Laurent WAUQUIEZ à Madame Caroline BARRE, Monsieur Quentin PETIT à Madame Ginette VINCENT, Madame Mathilde BOURGIN à Madame Marlène LASHERME

Secrétaire de séance : Guy CHOUVET

La séance a été levée à : 22 H 40

Rédacteur : Orane LELEUX Aménagement de l'espace - Urbanisme

Objet :	Traité de concession d'aménagement quartier de Coloin
----------------	-------------------------------------------------------

Rapporteur : Roland LONJON

La commune du Puy-en-Velay s'est engagée depuis de nombreuses années dans une réflexion sur l'aménagement du site de Coloin, d'une surface d'environ 3,5 ha située entre l'avenue de Brugherio au Sud, l'avenue de Tonbridge à l'Est, et les rues résidentielles, voire privées, des Cerisiers, des Lilas ou le chemin de Chastelvol au Nord.

La Commune maîtrise une importante part du foncier et souhaite pouvoir envisager sa mutation dans un programme d'aménagement et d'urbanisation cohérent avec les axes de développement qu'elle s'est fixée et qui sont inscrits dans l'Orientation de Programmation et d'Aménagement n° 3 (OAP n° 3) de son PLU.

Ce projet est cohérent avec les objectifs du PLH de l'agglomération qui visent à renforcer la centralité du Puy-en-Velay par la production annuelle d'environ 81 logements.

En 2022, la Commune a lancé une étude pré-opérationnelle qui a permis d'établir l'ensemble des conditions, notamment technique, urbaine, environnementale et financière de mise en œuvre d'un nouveau quartier. Le projet doit s'intégrer parfaitement à son environnement composé d'un habitat mixte (individuel, petits collectifs), d'une topographie très contrainte (déclivité importante Sud-Est/Nord-Ouest), d'un maillage viaire à créer et connecter, ainsi que d'un découpage parcellaire peu lisible.

Le futur quartier se devra également d'être durable dans toutes ses composantes ; urbaine, habitat, environnementale, énergétique et sociale.

Pour conduire cette opération, la municipalité souhaite confier un contrat de concession d'aménagement à la SPL du Velay.

Objectif de la concession :

L'aménagement des coteaux de Coloin vise à valoriser l'une des principales réserves foncières de la Ville, située en plein tissu urbain et à proximité du Pôle d'Échanges Intermodal. Il doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global de constructions à vocation principale de logements comprenant environ 19 850 m² de surfaces cessibles, soit 65 % de l'emprise foncière totale.

Les logements réalisés respecteront une mixité de formes (individuel, intermédiaire, petits collectifs), de typologies (logements de 75 à 120 m²) et de publics (accession libre, accession sociale, locatif libre et locatif social). La surface de plancher produite est estimée à 7 915 m², correspondant à la production de 94 logements neufs sur la durée de la concession.

L'aménageur aura à concevoir et réaliser le programme des équipements publics comprenant la desserte en voirie, cheminements doux, réseaux divers et aménagements paysagers. Un espace vert généreux (environ 6 800 m²) et un maillage de cheminements piétons seront réalisés pour répondre à la nécessité de connecter ce quartier aux grands équipements de la ville et offrir aux futurs habitants un espace de respiration et de verdure. L'aménageur aura également la charge de la commercialisation des lots à bâtir.

Désignation de l'aménageur et signature du traité de concession :

L'importance de l'opération d'aménagement et son échelonnement sur une durée prévisionnelle de 8 ans justifient que cette opération soit réalisée dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Ce projet d'ensemble sera confié à la SPL du Velay qui, de par ses statuts, est compétente pour réaliser des opérations d'aménagement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine, de développement économique, d'équipements publics que cela soit en matière d'étude, de gestion et de réalisation.

Bilan prévisionnel de l'opération :

		CUMUL CONCESSION	%
	DEPENSES	2 789 660 €	100%
1	ETUDES	42 000 €	1,51%
2	FONCIER : ACQUISITIONS ET FRAIS	476 954 €	17,10%
3	TRAVAUX	1 695 185 €	60,77%
4	HONORAIRES	147 717 €	5,30%
5	ASSURANCES	- €	0,00%
6	REMUNERATION	265 964 €	9,53%
7	FRAIS FINANCIERS	112 340 €	4,03%
8	IMPOTS ET TAXES	13 000 €	0,47%
9	FRAIS DIVERS	36 500 €	1,31%
	RECETTES	2 789 660 €	100%
1	RECETTES DE CESSION	1 434 120 €	51,41%
2	PARTICIPATION COLLECTIVITE CONCE	1 089 608 €	39,06%
3	PARTICIPATION CONCESSIONNAIRES	- €	0,00%
4	SUBVENTIONS AUTRES	265 932 €	9,53%
5	PRODUITS DIVERS	- €	0,00%
6	PRODUITS FINANCIERS	- €	0,00%

Le montant de la participation de la Ville concédante est estimé à 1 089 608 € sur 8 ans, comprenant le foncier dont la Ville est propriétaire valorisé à hauteur de 390 676 € au bilan financier mais apporté en nature à l'aménageur : cette valeur figure par conséquent en dépenses et en recettes du bilan d'aménagement. La participation de la Ville, hors foncier amorti, est de 691 664 €.

Au vu de l'ensemble des éléments ci-dessus présentés, il est proposé de confier la nouvelle concession de renouvellement urbain à la Société Publique Locale du Velay et d'autoriser Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement joint à la présente délibération.

A reçu un avis favorable en Commission Finances - Travaux du 02/10/2023

1 abstention

A reçu un avis favorable en Commission Urbanisme du 27/09/2023

1 abstention

Le Conseil Municipal :

- CONFIE la concession d'aménagement du quartier Coloin à la SPL du Velay,
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement du quartier Coloin joint à la présente délibération,
- DÉLÈGUE le droit de préemption urbain à la SPL du Velay sur le périmètre de la concession,
- AUTORISE l'aménageur à acquérir le foncier nécessaire à l'opération d'aménagement par tout moyen,
- AUTORISE l'aménageur à solliciter toutes subventions,

Délibération n°14 du mercredi 11 octobre 2023

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer les éventuelles conventions de demandes de subvention.

VOTE : MAJORITÉ

Pour : 26

Contre : 4

Michelle CHAUMET, Fabien SURREL, Celline GACON, Laurent JOHANNY

Pas de participation au vote : 3

Michel CHAPUIS, Philippe RIBEYRE, Ginette VINCENT

Signé le 11 octobre 2023,
Le Secrétaire de séance,
CHOUVET Guy,
Adjoint au Maire.

Fait au Puy-en-Velay, le mercredi 11
octobre 2023